



# Výročná správa za rok 2025

## OBSAH

- 1) ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE
- 2) STAV A VÝVOJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY
- 3) OSTATNÉ NEFINANČNÉ INFORMÁCIE
- 4) ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12.2025
- 5) NÁVRH NA ROZDELENIE VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA ZA ROK 2025
- 6) CIELE NA ROK 2026

## PRÍLOHY:

- správa audítora o overení účtovnej závierky za rok 2025

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

APRÍL 2026



Bc. Milan Piliar  
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
	Jaroslav Žák	Rajec
Kontrolná komisia:		
Predseda kontrolnej komisie	Monika Hrabovská	
Podpredseda	Ing. Milada Kodajová	
Členovia	Terézia Berzáková	
	Veronika Pálfyová	
	Anna Šuteková	
	Ing. Katarína Záborská	
	Danka Mazáková	

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
Odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení tlakových	10.08.2024
Odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení plynových	10.08.2024

Priemerný počet zamestnancov		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	42	40
Počet vedúcich zamestnancov	3	3

Počet členov		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Počet členov	9 405	9 565

## 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 prenájmov nehnuteľností a z inej hospodárskej činnosti (servis a montáž PRNV/vodomerov, návratné dotácie, spracovanie nájomných bytov Rajec, odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení tlakových a plynových, dozorovanie výťahov), 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.

Družstvo v súvislosti s infláciou a so zmenami cien energií prehodnotilo nájomy objektov a odplaty bytov, ktoré má vo vlastníctve. V roku 2025 sme pokračovali už v rozbehnutých komplexných rekonštrukciách našich objektov. V súvislosti s energetickou náročnosťou a v záujme dosiahnutia dodatočných úspor energií a získania vyšších výnosov z prenájmov je nutné zlepšiť nevyhovujúci technický stav objektov.

Napriek vývoju na trhu, ktorý prináša zvýšenú konkurenciu a požiadavky, ktorým sa musíme neustále prispôbovať, sme si aj v roku 2025 udržali svoj trhovú podiel pri správe bytových domov a k 31.12.2025 sme spravovali 286 bytových domov (objektov) vrátane Polikliniky v Rajci a 174 nájomných bytov Mesta Rajec v 6 bytových domoch. Od 01.01.2026 sa pripravujeme na správu 2 nových bytových domov: Mojš 191/1,2,3 a Hollého 163/19,20 Rajec.

09.04.2025 sme otvorili externé pracovisko Zákazníckeho centra OSBD Žilina v Rajci. Vyčlenená zamestnankyňa ekonomického útvaru zodpovedná za projekt správy nájomných bytov Mesta Rajec, spolupracuje s Mestom Rajec v rozsahu uzatvorenej Mandátnej zmluvy, mesačne zasiela prehľad nedoplatkov nájomcov na Mesto Rajec, ako aj zasiela sms upomienky neplatičom. K 31.12.2025 bolo vybavených celkovo 380 požiadaviek týkajúcich sa vlastníckych bytov a nebytových priestorov a nájomných bytov Mesta Rajec. V 2.Q.2025 sme úspešne spracovali aj vyúčtovanie pre nájomné byty.

Za uplynulý rok sme previedli členom družstva 9 bytov do osobného vlastníctva.

V rámci inovácií sme v roku 2025 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 medziľudských vzťahov i zákonných úprav života v bytovom dome.

V oblasti návratných dotácií je stanovená výška poplatku výhodnejšia v porovnaní s úrokmami úverov poskytovaných komerčnými bankami. Za uplynulý rok sme v oblasti finančnej podpory poskytli vlastníkom bytov a nebytových priestorov v 4 domoch finančné prostriedky z fondu návratných dotácií v celkovej výške 114 000 €.

Celková ekonomická situácia v eurozóne a na Slovensku má vplyv aj na vývoj úrokových sadzieb na úveroch. Po znížení sadzieb Európskou centrálnou bankou sa Euribor v priebehu roka 2025 dostal do fázy mierneho poklesu a následnej stability. Podľa prognóz sa predpokladá, že v roku 2026 by mohli úrokové sadzby ostať stabilné, prípadne s miernym poklesom, ak inflácia v eurozóne ostane nízka.

V roku 2025 sme pokračovali v príprave projektov pre obnovu bytových domov. V oblasti financovania nedošlo k žiadnej zásadnej zmene a požiadavky vlastníkov sú smerované na využitie úverov zo ŠFRB. Po absolvovaní celého prípravného procesu sme podali žiadosti pre 11 BD a celková suma poskytnutých úverov je 2 665 460 € s úrokovou sadzbou od 1,0 - 1,5 %, s dobou splácania maximálne 25 rokov. Keďže jedna žiadosť bola vrátená z dôvodu nedostatku finančných zdrojov, situáciu sme preverovali a podľa získaných informácií bude ŠFRB aj v nasledujúcom roku prioritne poskytovať úvery na projekty zamerané na komplexnú obnovu domov alebo v maximálnej miere na účel zatepľovania objektov. Aj keď môžeme konštatovať, že komerčné úvery sú jednoduchšie na administratívnu prípravu, ich využitie vzhľadom na výšku úrokovej sadzby cca 3,5 % bolo v roku 2025 minimálne a financovali sa takto iba 3 stavby. Celkovo bolo rozpracovaných 54 projektov, z čoho bolo 19 pre výmenu rozvodov a 14 pre výmenu výtahov. Stavebný dozor mal v roku 2025 v realizácii 35 stavieb v celkovom finančnom objeme 5,5 mil.€. V roku 2025 prebehla výstavba úplne nových 6 výtahov v 2 bytových domoch, ktorá bola úspešne ukončená, výtahy sú skolaudované a uvedené do prevádzky.

Povinnosti týkajúce sa vyhradených technických zariadení boli zabezpečené v zmysle jednotlivých harmonogramov.

Správa nájomných bytov v Rajci - môžeme konštatovať, že čo sa týka údržby, po počiatočných problémoch v organizácii procesu sa tento ustálil, avšak vzhľadom na povinnosti Mesta ako verejného obstarávateľa je tento zdĺhavejší. Od septembra Mesto určilo nového zamestnanca, ktorý je zodpovedný pre oblasť údržby bytových domov. Prednosť v riešení mali havarijné stavy.

Poliklinika Rajec - ukončili sme montáž podružných meradiel vody a elektrickej energie, vykonávali sa pravidelné kontroly objektov a zabezpečovali sme bežnú údržbu. Vo veci komplexnej obnovy budov polikliniky predseda predstavenstva inicioval pracovné stretnutie priamo s generálnym riaditeľom ŠFRB, predmetom ktorého bolo preverenie možnosti získania úveru na tento účel.

Obnova bytových domov je proces, ktorý si vyžaduje súčinnosť so zástupcami vlastníkov bytov, ale aj komisiami zastupujúcimi vlastníkov a to nielen pri vypracovaní projektových dokumentácií, ale hlavne pri výberoch zhotoviteľov. Opätovne musíme uviesť, že spoluprácu si vážime a oceňujeme predovšetkým to, že títo zástupcovia napriek osobnému voľnu a svojim pracovným povinnostiam vyvíjajú maximálne úsilie pre úspešné zvládnutie schválenej obnovy, čo je v súčasnej situácii veľmi náročné.

V roku 2025 OSBD Žilina uzatvorilo nové komerčné úvery pre 3 bytové domy v celkovej hodnote 1 015 534 €. Zostatok úverov bytových domov - komerčných a ŠFRB na rekonštrukciu je k 31.12.2025 v sume 35 243 187 €.

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,
- b) prenájmov je značne ovplyvnená cenami energií, mierou inflácie, konkurencieschopnosťou objektov a pretrvávajúcou vojnovou situáciou, kde sme pristúpili k prehodnoteniu cien nájmov nebytových priestorov a bytov vo vlastníctve Družstva. V dôsledku aktuálnej situácie a v súvislosti s energetickou náročnosťou je v záujme dosiahnutia dodatočných úspor energií a získania vyšších výnosov z prenájmov nutné zlepšiť nevyhovujúci technický stav objektov. V tejto súvislosti, aj v roku 2026 naďalej plánujeme pokračovať v už rozbehnutých komplexných rekonštrukciách. Našou hlavnou úlohou je z dlhodobého hľadiska efektívne využívať zhodnotenie výnosov z vlastného majetku družstva, byť nápomocný a hľadať riešenia so zameraním na úsporu energií, taktiež pokračovať v zvyšovaní zabezpečenia majetku družstva a kybernetickej bezpečnosti.

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 vo svojich objektoch a v bytových domoch (LED osvetlenie, využitie solárnej energie, zelená strecha a pod.).

Družstvo stabilne a dlhodobo zamestnáva približne 42 pracovníkov, z toho 7 pracovníkov so zdravotným postihnutím.

### 3) Ostatné nefinančné informácie

- Informácie o udalostiach osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia  
Rok 2026 považujeme za prelomový hlavne v súvislosti s pokračujúcimi konsolidačnými opatreniami vlády SR, nárastom cien energií a nestabilnou situáciou súvisiacou s vojnovým konfliktom. 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 prijatého 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 z dlhodobého hľadiska 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 zvierka k 31.12.2025

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 31.12.2025 v sume 1 441 023 494 €. K 01.01.2026 sme prehodnotili hodnotu spravovaného majetku na základe navýšenia poisťnej hodnoty bytových domov.

<b>SÚVAHA</b>		
<b>Vybrané ukazovatele o majetku a záväzkoch</b>		
Strana aktív súvahy (netto aktíva v celých €)	Rok 2025	Rok 2024
<b>MAJETOK SPOLU</b>	3 714 636	3 725 203
<b>A. Neobežný majetok</b>	2 402 042	2 369 947
A.I Dlhodobý nehmotný majetok		
A.II Dlhodobý hmotný majetok	2 402 042	2 369 947
A.III Dlhodobý finančný majetok		
<b>B. Obežný majetok</b>	1 291 260	1 336 791
B.I Zásoby	2 438	2 352
B.II Dlhodobé pohľadávky	771 398	806 744
B.III Krátkodobé pohľadávky	193 121	193 944
B.IV Krátkodobý finančný majetok		
B.V Finančné účty	324 303	333 751
<b>C. Časové rozlíšenie</b>	21 334	18 465
Strana pasív súvahy (údaje v celých €)	Rok 2025	Rok 2024
<b>VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU</b>	3 714 636	3 725 203
<b>A. Vlastné imanie</b>	3 009 986	3 060 816
A.I Základné imanie	159 885	162 605
A.III Ostatné kapitálové fondy	991 003	1 053 510
A.IV Zákonné rezervné fondy – nedeliteľný fond	216 560	216 560
A.V Ostatné fondy zo zisku	1 604 714	1 597 169
A.VI Oceňovacie rozdiely z precenenia		
A.VII Výsledok hospodárenia minulých rokov	18 751	18 751
A.VIII Výsledok hospodárenia bežného roku po zdanení	19 073	12 221
<b>B. Záväzky</b>	683 548	631 131
B.I Dlhodobé záväzky	118 455	134 160
B.II Dlhodobé rezervy	111 088	115 380
B.III Dlhodobé bankové úvery	1 110	3 298
B.IV Krátkodobé záväzky	217 362	211 781
B.V Krátkodobé rezervy	235 533	166 512
<b>C. Časové rozlíšenie</b>	21 102	33 256

## **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 771 398 €.

B.III Pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií so splatnosťou do 1 roka sú vo výške 143 465 €. Celkový objem krátkodobých pohľadávok je na rovnakej úrovni ako v predchádzajúcom roku. Pohľadávky po lehote splatnosti sú v sume 31 462 €. Družstvo má k 31.12.2025 vytvorené k rizikovým pohľadávkam opravné položky v celkovej sume 18 344 €. 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 159 885 €, z toho zapísané v sume 108 280 €. Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o 2 720 € - vrátený základný členský vklad vlastníkov pri predaji bytov a zrušení členstva.

A.III Ako prírastok ostatných kapitálových fondov vo výške 2 118 € sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky pri predaji bytov do vlastníctva. Úbytok ostatných kapitálových fondov 64 694 € 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 2024 do základného fondu vo výške 7 221,31 €.

### **B. Závazky**

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 2024 do sociálneho fondu vo výške 5 000 €.

B.II Dlhodobé rezervy v sume 111 088 € sú tvorené na odchodné, pracovné a životné jubileá.

B.III Dlhodobé bankové úvery - úver SZRB na družstevnú bytovú výstavbu (1 110 €).

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

B.V Krátkodobé rezervy v sume 235 533 € 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 a rezerva na pasívne súdne spory. Tiež bola vytvorená zákonná rezerva na nevyčerpané dovolenky vrátane odvodov a rezerva na ročné prémie pre zamestnancov. Oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu došlo k navýšeniu krátkodobých rezerv z hľadiska opatrnosti voči prípadným rizikám.

### **C. Časové rozlíšenie**

Časové rozlíšenie pasív predstavujú výnosy budúcich období (nájomné prijaté vopred) a výdavky budúcich období (vyúčtovanie energií za končiaci rok).

<b>VÝKAZ ZISKOV A STRÁT</b>		
<b>Vybrané ukazovatele o výsledku hospodárenia</b>		
(údaje v celých €)	Rok 2025	Rok 2024
<b>ČISTÝ OBRAT</b>	2 186 195	2 051 975
<b>Výnosy z hospodárskej činnosti spolu</b>	2 220 152	2 078 374
I. Tržby z predaja tovaru	335	84

II. Tržby z predaja vlastných výrobkov		
III. Tržby z predaja služieb	2 185 859	2 051 890
IV. Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob		
V. Aktivácia		
VI. Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	20	
VII. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	33 938	26 400
<b>Náklady na hospodársku činnosť spolu</b>	<b>2 189 354</b>	<b>2 052 355</b>
A. Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	317	72
B. Spotreba materiálu, energie a ostat. neskladovateľných dodávok	225 454	256 730
C. Opravné položky k zásobám		
D. Služby	416 530	355 757
E. Osobné náklady	1 318 801	1 236 347
F. Dane a poplatky	72 584	61 203
G. Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	101 223	100 419
H. Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a materiálu		
I. Opravné položky k pohľadávkam	5 927	669
J. Ostatné náklady na hospodársku činnosť	48 518	41 158
<b>Výsledok hospodárenia z hospodárnej činnosti</b>	<b>30 798</b>	<b>26 019</b>
Výnosy z finančnej činnosti	2 735	1 626
Náklady na finančnú činnosť	2 429	2 229
<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>	<b>306</b>	<b>- 603</b>
<b>Celkový výsledok hospodárenia pred zdanením</b>	<b>31 104</b>	<b>25 416</b>
Daň z príjmov splatná	29 174	26 795
Daň z príjmov odložená	- 17 143	- 13 600
<b>CELKOVÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA PO ZDANENÍ</b>	<b>19 073</b>	<b>12 221</b>

#### **Komentár k výkazu ziskov a strát (výsledovka):**

Celkový výsledok hospodárenia pred zdanením predstavuje sumu 31 104,50 €.

#### **5) Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2025**

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 2025 účtovný zisk po zdanení vo výške 19 073,56 €. Nedeliteľný fond je už vytvorený v maximálnej výške podľa Stanov družstva. Pre Zhromaždenie delegátov bude predložený návrh na nasledovné rozdelenie výsledku hospodárenia - zisku:

- prídela do Základného fondu rozvoja Družstva 10 000,00 €
- preúčtovanie na Nerozdelený zisk 9 073,56 €.

#### **6) pCiele OSBD Žilina na rok 2026**

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. V súvislosti s aktuálnou AI dobou sa do budúcnosti zameriavame na zvýšenie elektronickej komunikácie s vlastníckymi bytmi a nebytovými priestormi.

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.

Plán na rok 2026 je zameraný na pokračovanie v komplexnej obnove a realizáciu prác zameraných na energetické úspory a bezpečnosť objektov vo vlastníctve OSBD Žilina.

Správa nezávislého audítora  
o overení  
účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2025

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 2025, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

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

#### *Základ pre názor*

Audit 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 v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov v znení schválenom Slovenskou komorou audítora (ďalej len „Etický kódex audítora“), vrátane etických požiadaviek zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, v platnom znení (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“), ktoré sa vzťahujú na audity účtovných závierok v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky v zmysle Etického kódexu audítora a etických požiadaviek zákona o štatutárnom audite. 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 a vernú prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so zákonom o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

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

#### *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*

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.

So štatutárnym orgánom komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

## **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. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámiť sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdiť, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami o účtovnej jednotke a situácii v nej, 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 2025 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, 17. apríla 2026

SPS economic, s.r.o.  
Vojtecha Tvrdeho 793/21  
010 01 Žilina  
IČO: 44 873 484  
licencia UDVA č. 377

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Emil Pečík'.

Ing. Emil Pečík  
licencia SKAU č. 928

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 31.12.2025

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú 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 0 6 7 1 5 7 6	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka X malá	Mesiac Rok od 1 2 0 2 5
IČO 0 0 1 7 6 2 6 5	mimoriadna	veľká	Za obdobie do 1 2 2 0 2 5
SK NACE 6 8 . 3 2 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 4 do 1 2 2 0 2 4

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

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

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina / skrátene OSBD Žilina /

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica TULSKÁ Číslo 33

PSČ Obec  
0 1 0 0 8 Ž I L I N A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina, OS Žilina, Odd. DR. VL. 75 / L

Telefónne číslo Faxové číslo  
0 4 1 5 5 5 3 3 6 0

E-mailová adresa  
OSBDZA@OSBDZA.SK

Zostavená dňa:

30.03.2026

Schválená dňa:

. . 20

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
	<b>SPOLU MAJETOK</b> r. 02 + r. 33 + r. 74	01		6 1 8 2 6 5 6	3 7 1 4 6 3 6		
				2 4 6 8 0 2 0		3 7 2 5 2 0 3	
<b>A.</b>	<b>Neobežný majetok</b> r. 03 + r. 11 + r. 21	02		4 8 5 1 7 1 8	2 4 0 2 0 4 2		
				2 4 4 9 6 7 6		2 3 6 9 9 4 7	
<b>A.I.</b>	<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)</b>	03		4 1 0 3 3		0	
				4 1 0 3 3			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04					
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05		4 1 0 3 3		0	
				4 1 0 3 3			
3.	Oceniiteľné 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 preddávky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10					
<b>A.II.</b>	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)</b>	11		4 8 1 0 6 8 5	2 4 0 2 0 4 2		
				2 4 0 8 6 4 3		2 3 6 9 9 4 7	
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		4 2 7 3 6 5 8	2 1 5 7 4 5 0		
				2 1 1 6 2 0 8		2 1 3 0 1 1 9	
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14		2 2 6 6 7 7	1 5 7 6 1		
				2 1 0 9 1 6		1 6 3 4 6	



Ozna- cenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
			Korekcia - časť 2		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	9 8 3 8 0	1 6 8 6 1	
			8 1 5 1 9		9 5 9 2
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			1 9 2 0
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
<b>A.III.</b>	<b>Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)</b>	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	Netto	3
			Korekcia - časť 2		Netto
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté 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	1 3 0 9 6 0 4	1 2 9 1 2 6 0	
			1 8 3 4 4		1 3 3 6 7 9 1
<b>B.I.</b>	<b>Zásoby</b> súčet (r. 35 až r. 40)	34	2 4 3 8	2 4 3 8	
					2 3 5 2
<b>B.I.1.</b>	<b>Materiál</b> (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	2 4 3 8	2 4 3 8	
					2 3 5 2
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	7 7 1 3 9 8	7 7 1 3 9 8	
					8 0 6 7 4 4
<b>B.II.1.</b>	<b>Pohľadávky</b> z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	účtovné obdobie
				Korekcia - časť 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	7 7 1 3 9 8	7 7 1 3 9 8	8 0 6 7 4 4	
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52				
<b>B.III.</b>	<b>Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)</b>	53	2 1 1 4 6 5	1 9 3 1 2 1	1 9 3 9 4 4	
<b>B.III.1.</b>	<b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)</b>	54	5 1 6 4 6	3 3 3 0 2	3 5 1 5 8	
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 Korekcia - časť 2	Netto
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	5 1 6 4 6	3 3 3 0 2	
			1 8 3 4 4		3 5 1 5 8
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 5 9 8 1 9	1 5 9 8 1 9	
					1 5 8 7 8 6
<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			



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

Ozna- čenie 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	3 7 1 4 6 3 6		3 7 2 5 2 0 3	
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	3 0 0 9 9 8 6		3 0 6 0 8 1 6	
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 5 9 8 8 5		1 6 2 6 0 5	
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 5 9 8 8 5		1 6 2 6 0 5	
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	9 9 1 0 0 3		1 0 5 3 5 1 0	
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				



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	1 6 0 4 7 1 4	1 5 9 7 1 6 9
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	1 0 0 0 0 0 0	1 0 0 0 0 0 0
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	6 0 4 7 1 4	5 9 7 1 6 9
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	1 8 7 5 1	1 8 7 5 1
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1 8 7 5 1	1 8 7 5 1
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	1 9 0 7 3	1 2 2 2 1
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	6 8 3 5 4 8	6 3 1 1 3 1
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 1 8 4 5 5	1 3 4 1 6 0
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
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		
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.	Závazky zo sociálneho fondu (472)	114	6 5 8 5	5 1 4 6
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	1 1 1 8 7 0	1 2 9 0 1 4



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	1 1 1 0 8 8	1 1 5 3 8 0
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	1 1 1 0 8 8	1 1 5 3 8 0
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	1 1 1 0	3 2 9 8
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	2 1 7 3 6 2	2 1 1 7 8 1
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	5 7 7 0 1	3 6 4 8 5
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	5 7 7 0 1	3 6 4 8 5
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 2 4 6	7 2 4 4 8
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	3 7 8 3 3	3 6 1 1 1
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	3 6 0 1 9	4 3 6 4 3
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	2 6 5 6 3	2 3 0 9 4
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 3 5 5 3 3	1 6 6 5 1 2
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	2 9 8 6 9	3 2 1 6 9
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 0 5 6 6 4	1 3 4 3 4 3
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	2 1 1 0 2	3 3 2 5 6
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	1 3 5 6 4	2 5 8 7 8
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	7 5 3 8	7 3 7 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	2 2 2 0 1 5 2	2 0 7 8 3 7 4
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	3 3 5	8 4
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	2 1 8 5 8 5 9	2 0 5 1 8 9 0
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	2 0	
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	3 3 9 3 8	2 6 4 0 0
**	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	2 1 8 9 3 5 4	2 0 5 2 3 5 5
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	3 1 7	7 2
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	2 2 5 4 5 4	2 5 6 7 3 0
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	4 1 6 5 3 0	3 5 5 7 5 7
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	1 3 1 8 8 0 1	1 2 3 6 3 4 7
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	8 8 4 5 0 2	8 1 1 4 7 0
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	3 6 9 5 5	3 3 1 1 8
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	3 4 0 9 5 6	3 2 0 8 9 5
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	5 6 3 8 8	7 0 8 6 4
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	7 2 5 8 4	6 1 2 0 3
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	1 0 1 2 2 3	1 0 0 4 1 9
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	1 0 1 2 2 3	1 0 0 4 1 9
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	5 9 2 7	6 6 9
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	4 8 5 1 8	4 1 1 5 8
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	3 0 7 9 8	2 6 0 1 9



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť'	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	1 5 4 3 8 9 3	1 4 3 9 4 1 5
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	2 7 3 5	1 6 2 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 7 3 5	1 6 2 6
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	2 7 3 5	1 6 2 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	2 4 2 9	2 2 2 9
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	2 8	4 8
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	2 8	4 8
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	2 4 0 1	2 1 8 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	3 0 6	- 6 0 3
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	3 1 1 0 4	2 5 4 1 6
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	1 2 0 3 1	1 3 1 9 5
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 9 1 7 4	2 6 7 9 5
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 1 7 1 4 3	- 1 3 6 0 0
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	1 9 0 7 3	1 2 2 2 1

## A - Všeobecné informácie o účtovnej jednotke

<b>A. a) Názov právnickej osoby a opis vykonávanej činnosti účtovnej jednotky</b>	
Názov právnickej osoby:	Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina /skrátené 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 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 hnutelých vecí	08.08.2018
Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby	16.10.2021
Odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení tlakových	10.08.2024
Odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení plynových	10.08.2024

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

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie : 21.05.2025

Schvaľovací orgán: Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina

### A. c) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka OSBD Žilina k 31.12.2025 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	42,00	40,00

## B. – Informácie o orgánoch družstva

Členom orgánov Družstva neboli v roku 2025 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia. 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 2025 bol ovplyvňovaný konsolidačnými opatreniami vlády SR a nestabilitou súvisiacou s pretrvávajúcim vojnovým konfliktom. Družstvo v súvislosti s infláciou a na základe vývoja cien energií prehodnotilo nájom objektov a odplaty bytov, ktoré má vo vlastníctve. Po znížení sadzieb Európskou centrálnou bankou sa Euribor v priebehu roka dostal do fázy mierneho poklesu a následnej stability. Tento trend sa pozitívne odrazil aj na vývoji úrokových sadzieb na úveroch BD v roku 2025, čím sa počet rizikových domov s nevýhodnými úvermi postupne znížil. V roku 2025 sme pokračovali už v rozbehnutých komplexných rekonštrukciách našich objektov. V súvislosti s energetickou náročnosťou a v záujme dosiahnutia dodatočných úspor energií a získania vyšších výnosov z prenájmov je nutné zlepšiť nevyhovujúci technický stav objektov.

V čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo zreteľný vplyv na pokles svojej činnosti, zníženie tržieb alebo ohrozenia nepretržitosti trvania Družstva. 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. Do 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 uskutočnenia 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 základe zásady opatrnosti na pokrytie 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, ako i rezerva 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 budúcnosti.

### 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

Opisy dlhodobého nehmotného majetku, ktorého obstarávací 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 obstarávací 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	Časová	Lineárne	1/20,1/40	1/20,1/40
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

Opisy 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 obstarávací cena je nižšia ako 200 € sa účtuje ako spotreba materiálu.

Technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku, ktorého obstarávací 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. V prípade rekonštrukcií sa technické zhodnotenie bytov odpisuje v rovnakej odpisovej skupine ako byty.

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

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

<b>D. a1) Bežné účtovné obdobie – Dlhodobý nehmotný majetok</b>								
Položka	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
<b>Stav k 1.1.</b>		41 033			0	0		41 033
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
<b>Stav k 31.12.</b>		41 033			0	0		41 033
Oprávky								
<b>Stav k 1.1.</b>		41 033			0	0		41 033
Prírastky								
Úbytky								
<b>Stav k 31.12.</b>		41 033			0	0		41 033
Opravné položky								
<b>Stav k 1.1.</b>								
Prírastky								
Úbytky								
<b>Stav k 31.12.</b>								
Zostatková hodnota								
<b>Stav k 1.1.</b>		0			0	0		0
<b>Stav k 31.12.</b>		0			0	0		0

<b>D. a2) Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie – Dlhodobý nehmotný majetok</b>								
Položka	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
<b>Stav k 1.1.</b>		41 033			0	0		41 033
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
<b>Stav k 31.12.</b>		41 033			0	0		41 033
Oprávky								
<b>Stav k 1.1.</b>		41 033			0	0		41 033
Prírastky								
Úbytky								
<b>Stav k 31.12.</b>		41 033			0	0		41 033
Opravné položky								
<b>Stav k 1.1.</b>								
Prírastky								
Úbytky								
<b>Stav k 31.12.</b>								
Zostatková hodnota								
<b>Stav k 1.1.</b>		0			0	0		0
<b>Stav k 31.12.</b>		0			0	0		0

**D. b) Dlhodobý hmotný majetok**

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

<b>D. b1) Bežné účtovné obdobie - Dlhodobý hmotný majetok</b>							
Položka	Pozemky	Stavby	Sam. hnut. veci a súbory hnut. vecí	Ostatný DHM	Obstar. DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
<b>Stav k 1.1.</b>	<b>211 970</b>	<b>4 160 091</b>	<b>231 461</b>	<b>82 460</b>	<b>1 920</b>	<b>0</b>	<b>4 687 902</b>
Prírastky	0	0	0	0	199 932	4 831	<b>204 763</b>
Úbytky	0	64 694	9 960	575	1 920	4 831	<b>81 980</b>
Presuny	0	178 261	5 176	16 495	-199 932	0	<b>0</b>
<b>Stav k 31.12.</b>	<b>211 970</b>	<b>4 273 658</b>	<b>226 677</b>	<b>98 380</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 810 685</b>
Oprávky							
<b>Stav k 1.1.</b>	<b>0</b>	<b>2 029 972</b>	<b>215 115</b>	<b>72 868</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 317 955</b>
Prírastky	0	86 236	5 761	9 226	0	0	<b>101 223</b>
Úbytky	0	0	9 960	575	0	0	<b>10 535</b>
<b>Stav k 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>2 116 208</b>	<b>210 916</b>	<b>81 519</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 408 642</b>
Opravné položky							
<b>Stav k 1.1.</b>							
Prírastky							
Úbytky							
<b>Stav k 31.12.</b>							
Zostatková hodnota							
<b>Stav k 1.1.</b>	<b>211 970</b>	<b>2 130 119</b>	<b>16 346</b>	<b>9 592</b>	<b>1 920</b>	<b>0</b>	<b>2 369 947</b>
<b>Stav k 31.12.</b>	<b>211 970</b>	<b>2 157 450</b>	<b>15 761</b>	<b>16 861</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 402 043</b>

<b>D. b2) Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie - Dlhodobý hmotný majetok</b>							
Položka	Pozemky	Stavby	Sam. hnut. veci a súbory hnut. vecí	Ostatný DHM	Obstar. DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
<b>Stav k 1.1.</b>	<b>211 970</b>	<b>4 087 022</b>	<b>228 580</b>	<b>71 574</b>	<b>1 920</b>	<b>0</b>	<b>4 601 065</b>
Prírastky	0	0	0	0	180 848	10 567	<b>191 415</b>
Úbytky	0	91 668	1 744	600	0	10 567	<b>104 579</b>
Presuny		164 737	4 625	11 486	-180 848	0	<b>0</b>
<b>Stav k 31.12.</b>	<b>211 970</b>	<b>4 160 091</b>	<b>231 461</b>	<b>82 460</b>	<b>1 920</b>	<b>0</b>	<b>4 687 902</b>
Oprávky							
<b>Stav k 1.1.</b>	<b>0</b>	<b>1 944 581</b>	<b>209 823</b>	<b>61 335</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 215 738</b>
Prírastky	0	85 391	7 036	12 133	0	0	<b>104 560</b>
Úbytky	0	0	1 744	600	0	0	<b>2 344</b>
<b>Stav k 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>2 029 972</b>	<b>215 115</b>	<b>72 868</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 317 955</b>
Opravné položky							
<b>Stav k 1.1.</b>							
Prírastky							
Úbytky							
<b>Stav k 31.12.</b>							
Zostatková hodnota							
<b>Stav k 1.1.</b>	<b>211 970</b>	<b>2 142 441</b>	<b>18 757</b>	<b>10 239</b>	<b>1 920</b>	<b>0</b>	<b>2 385 327</b>
<b>Stav k 31.12.</b>	<b>211 970</b>	<b>2 130 119</b>	<b>16 346</b>	<b>9 592</b>	<b>1 920</b>	<b>0</b>	<b>2 369 947</b>

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	Nehuteľný majetok, výrobnoprevádzkové zariadenia	8 545 000	8 545 000
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	108 976	108 976
Poistenie členov orgánov spoločnosti	Poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú členmi orgánov spoločnosti	330 000	330 000
<b>SPOLU</b>		<b>9 483 976</b>	<b>9 483 976</b>

Suma plateného ročného poistného:

- a) poistenie majetku a zodpovednosti 2 658,98 € (GDPR, stav. dozor)  
 b) poistenie motorových vozidiel 2 881,10 €  
 c) poistenie členov orgánov spoločnosti 2 989,00 €

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, úhrady	Stav OP k 31.12.
Pohľadávky z obchodného styku	12 491	6 674	328	493	18 344
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
<b>SPOLU</b>	<b>12 491</b>	<b>6 674</b>	<b>328</b>	<b>493</b>	<b>18 344</b>

Tvorba opravných položiek k rizikovým pohľadávkam z obchodného styku evidovaným na účte 311-100, 315-007, 315-010 a 315-012 bola v sume 6 674 €. Zníženie opravných položiek z dôvodu ich vyradenia z účtovníctva, čiastočnej úhrady 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	771 398				771 398
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>771 398</b>				<b>771 398</b>
Krátkodobé pohľadávky, z toho:					
Pohľadávky z obchodného styku	20 185	12 892	1 740	16 830	51 647
Pohľadávky voči spol. členom a združeniu	0				0
Iné pohľadávky	159 819	0	0	0	159 819
Daňové pohľadávky a dotácie	0				0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>180 004</b>	<b>12 892</b>	<b>1 740</b>	<b>16 830</b>	<b>211 466</b>

Družstvo v roku 2025 vykázalo pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií na rekonštrukciu spravovaných domov. Celkom pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií k 31.12.2025 sú 914 863 €, z toho časť 771 398 € 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 10 027 778 €.

<b>D. g) Informácie o významných zložkách krátkodobého finančného majetku</b>		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	3 243	4 272
Bežné účty v banke	321 061	329 479
Vkladové účty v banke – termínované		
Peniaze na ceste		
<b>SPOLU</b>	<b>324 304</b>	<b>333 751</b>

Finančné prostriedky na účtoch bytových domov vo výške 21 044 488 € sú evidované v samostatnom účtovnom okruhu bytové domy. OSBD Žilina s týmito finančnými prostriedkami disponovať nemôže. Jedná sa o finančné prostriedky v správe Družstva.

<b>D. h) Informácie o položkách časového rozlíšenia nákladov budúcich období a príjmov budúcich období</b>		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>366</b>	<b>927</b>
- predplatné	366	927
<b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>12 366</b>	<b>8 896</b>
- poisťné	5 109	1 814
- predplatné	3 468	3 451
- nájomné	3 203	3 246
- ost. služby	586	386
<b>Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>		
<b>Príjmy budúcich období krátkodobé, toho:</b>	<b>8 602</b>	<b>8 642</b>
- nevyfakturované dodávky	8 602	8 642

Náklady budúcich období – alikvotná časť poistenia zodpovednosti štatutárnych orgánov, stavebný dozor, majetok, GDPR, PZP, havarijné poistenie, licencia k softvéru, ESET Endpoint Security, predplatné časopis, daňové centrum, mzdové centrum, ročné predplatné Microsoft 365, SQL anywhere 17 operačný systém a nájomné na rok 2026.

Príjmy budúcich období – nevyfakturované dodávky za plyn, teplo, elektrickú energiu, vodné, stočné, ktoré boli spotrebované v roku 2025, ale fakturované v roku 2026, odpočty meracích prístrojov k 31.12.2025 v súvislosti s vyúčtovaním za rok 2025, fakturované až 2026.

## E. – Informácie o pasívach

E. a) Opis základného imania					
Členské vklady	Hodnota	Počet	Spolu	Splatené	Práva spojené s podielom
Základné imanie	17	9 405	159 885	159 885	
<b>SPOLU</b>	<b>17</b>	<b>9 405</b>	<b>159 885</b>	<b>159 885</b>	

Zapisované základné imanie OSBD Žilina je vo výške 108 280 €, základný členský vklad je vo výške 17 € a počet členov družstva k 31.12.2025 bol 9 405.

E. b) Účtovný zisk v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období	
Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	12 221

E. c) Rozdelenie účtovného zisku v bežnom účtovnom období	
Názov položky	Rozdelenie účtovného zisku
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	7 221
Prídel do sociálneho fondu	5 000
Nerozdelený zisk z výsledku hospodárenia	0
<b>SPOLU</b>	<b>12 221</b>

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.
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>115 381</b>	<b>1 038</b>	<b>0</b>	<b>5 331</b>	<b>111 088</b>
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	25 635	1 038	0	0	26 673
- odchodné vrátane SP a ZP	89 746	0	0	5 331	84 415
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>166 512</b>	<b>195 286</b>	<b>110 785</b>	<b>15 480</b>	<b>235 533</b>
a) Záonné rezervy:					
- mzdy na dovolenku vrátane SP a ZP	32 169	29 869	26 577	5 592	29 869
b) Ostatné rezervy:					
- overenie účtovnej závierky a daňové poradenstvo	8 000	6 448	8 000	0	6 448
- odmeny KK, predstavenstvo vrátane SP a ZP	26 728	29 384	26 728	0	29 384
- odchodné vrátane SP a ZP	16 247	13 159	0	0	29 406
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	2 806	2 410	2 806	0	2 410
- ročné prémie	24 162	24 516	19 922	4 240	24 516
- Borová - vysporiadanie príspevkov do FOD 2012-2024	32 400	0	26 752	5 648	0
- pasívne súdne spory	24 000	89 500	0	0	113 500

E. d2) Rezervy – Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie					
Názov položky	Stav k 1.1.	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>93 805</b>	<b>23 001</b>	<b>0</b>	<b>1 424</b>	<b>115 381</b>
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	26 844	215	0	1 424	25 635
- odchodné vrátane SP a ZP	66 961	22 786	0	0	89 746
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>101 900</b>	<b>146 512</b>	<b>72 556</b>	<b>9 343</b>	<b>166 512</b>
a) Záonné rezervy:					
- mzdy na dovolenku vrátane SP a ZP	29 757	32 169	21 161	8 596	32 169
b) Ostatné rezervy:					
- overenie účtovnej závierky a daňové poradenstvo	5 620	8 000	5 620	0	8 000
- odmeny KK, predstavenstvo vrátane SP a ZP	24 591	26 728	24 184	407	26 728
- odchodné vrátane SP a ZP	3 490	16 247	3 490	0	16 247
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	3 473	2 806	3 133	340	2 806

- ročné prémie	14 968	24 162	14 968	0	24 162
- Borová - vysporiadanie príspevkov do FOD 2012-2024	0	32 400	0	0	32 400
- pasívne súdne spory	20 000	4 000	0	0	24 000

V roku 2025 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, a rezerva na ročné prémie zamestnancov.

<b>E. e) Informácie o výške záväzkov do lehoty splatnosti a po lehote splatnosti okrem záväzkov z úveru, zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku</b>			
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			
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>			
Záväzky z obchodného styku	57 701		57 701
Záväzky voči zamestnancom, SP, daň. záväzky	133 099		133 099
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0		0
Iné záväzky	26 563		26 563
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>217 363</b>		<b>217 363</b>

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

<b>E. f) Záväzky zo sociálneho fondu</b>		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Začiatkový stav sociálneho fondu</b>	<b>5 146</b>	<b>8 977</b>
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	7 315	6 705
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	5 000	0
<b>Tvorba sociálneho fondu spolu</b>	<b>12 315</b>	<b>6 705</b>
<b>Čerpanie sociálneho fondu</b>	<b>10 876</b>	<b>10 536</b>
<b>Konečný zostatok sociálneho fondu</b>	<b>6 585</b>	<b>5 146</b>

<b>E. g) Bankové úvery, pôžičky a návratné finančné výpomoci</b>					
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. 2031	1 110	3 298

Úvery bytových domov, ktoré má OSBD Žilina v správe sa nevykazujú v účtovníctve družstva. Zostatok úverov bytových domov na rekonštrukciu je k 31.12.2025 v sume 35 243 187 €.

<b>E. h) Informácie o položkách časového rozlíšenia výdavkov budúcich období a výnosov budúcich období</b>		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:</b>		
<b>Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	13 563	25 878
vyúčtovanie energie za končiaci rok	13 563	25 878
<b>Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>		
<b>Výnosy budúcich období krátkodobé, toho:</b>	7 538	7 378
nájomné za nasledujúci rok	7 538	7 378

**F. – Informácie o výnosoch**

<b>F. a) Sumy tržieb za vlastné výkony a tovar</b>		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné
Tržby z prenájmov	776 832	782 171
Tržby z poplatkov	252 789	197 759
Tržby z reklamy	9 150	3 750
Tržby za výkon správy	1 130 957	1 051 553
Tržby ostatné	4 905	5 685
Tržby servis PRNV	11 225	10 971
Tržby za tovar	335	84
<b>SPOLU</b>	<b>2 186 194</b>	<b>2 051 974</b>

<b>F. b) Sumy tržieb z hospodárskej činnosti</b>		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja DM	20	0
Tržby z predaju materiálu	0	0
Zmluvné pokuty	124	194
Výnosy z odpísaných pohľadávok	0	9
Ost. výnosy z hospod. činnosti	33 814	26 197
<b>SPOLU</b>	<b>33 958</b>	<b>26 400</b>

<b>F. c) Suma čistého obratu podľa § 19 ods. 1 písm. a) druhého bodu zákona</b>		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	2 185 859	2 051 890
Tržby za tovar	335	84
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
<b>SPOLU</b>	<b>2 186 194</b>	<b>2 051 974</b>

**G. – Informácie o nákladoch**

<b>G. a) Sumy nákladov na poskytnuté služby</b>		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Opravy a udržiavanie	49 317	35 119
Telekomunikačné a poštové služby	60 611	63 368
Audítorske, porad., právne, notárske služby	117 095	28 234
Nájomné	38 066	83 774
Softvérové služby	46 519	35 066
Dodávat. služby	75 220	70 763
Projekty, posudky	1 100	580
Náklady na školenia	6 457	4 854
Provízie za sprostredkovanie	1 528	1 266
Ostatné	20 617	32 733
<b>SPOLU</b>	<b>416 530</b>	<b>355 757</b>

<b>G. b) Sumy ostatných nákladov na hospodársku činnosť</b>		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokuty	0	0
Splátka úveru ŠFRB, SZRB	666	902
Havárijná služba	25 300	22 870
Neuplatnená DPH po prepočte koeficientom	8 008	6 097
Iné	14 544	11 290
<b>SPOLU</b>	<b>48 518</b>	<b>41 159</b>

<b>G. c) Suma nákladov za overenie individuálnej účtovnej závierky audítorskou spoločnosťou</b>		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady voči audítorskej spoločnosti, z toho:</b>	<b>6 448</b>	<b>6 200</b>
náklady za overenie indiv. účtovnej závierky	6 448	6 200

**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
Rozdiel medzi účtovnou a daňovou hodnotou:				
Dlhodobého majetku		858 468		870 358
Zásob				
Pohľadávok	5 303		4 751	
Závazkov	3 698		1 533	
Rezerv	316 752		249 724	
možnosť umoriť daňovú stratu				
<b>Spolu základ odloženej dane</b>	<b>325 753</b>	<b>858 468</b>	<b>256 008</b>	<b>870 358</b>
<b>Netto odložený daňový záväzok 21%</b>		<b>111 870</b>		<b>129 014</b>
zmena odloženej dane	17 143		13 600	
<b>zaúčtovaná ako náklad / (výnos)</b>	<b>-17 143</b>		<b>-13 600</b>	

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:</b>	<b>31 104</b>			<b>25 416</b>		
teoretická daň		6 532	21%		5 337	21%
Daňovo neuznané náklady	248 632	52 213	168%	204 820	43 012	169%
Výnosy nepodliehajúce dani	-143 990	-30 238	-97%	-92 672	-19 461	-77%
Uplatnenie daňovej straty						
Iné						
<b>Spolu</b>	<b>135 746</b>	<b>28 506</b>	<b>92%</b>	<b>137 564</b>	<b>28 888</b>	<b>114%</b>
Splatná daň z príjmov		29 174	94%		26 795	105%
Odložená daň z príjmov		-17 143	-55%		-13 600	-54%
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>12 031</b>	<b>39%</b>		<b>13 195</b>	<b>52%</b>

## 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.

<b>I. b1) Informácie k súvahe bytových domov – Aktíva</b>		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Fondové účty	15 528 690	14 802 728
Službové účty	5 515 797	6 015 345
Ost. pohľadávky – služby	13 696 725	13 348 999
Pohľadávky – predpis	-3 668 946	-3 534 735
Iné pohľadávky	-218	2 726
Peniaze na ceste	3 486	3 486
<b>Aktíva celkom</b>	<b>31 075 534</b>	<b>30 638 549</b>

<b>I. b2) Informácie k súvahe bytových domov – Pasíva</b>		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ost. záväzky – za služby	14 941 266	15 287 352
Záväzky voči OSBD	108 681	106 505
Dodávatelia	583 770	562 608
Fond opráv a údržby	15 441 817	14 682 084
<b>Pasíva celkom</b>	<b>31 075 534</b>	<b>30 638 549</b>

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

Po 31. decembri 2025 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
<b>1. januára 2024</b>	<b>164 305</b>	<b>1 143 783</b>	<b>216 560</b>	<b>1 606 286</b>	<b>0</b>	<b>13 657</b>	<b>3 144 591</b>
členské vklady							
vyrovnač. podiel	-1 700			238			-1 462
splátky úverov za byt. výstavbu		2 958					2 958
predaj družstevných bytov		-93 232					-93 232
vykázanie stavu pohľadávok z fondu návratných dotácií k 1.1. krytie rizík							
odmeny zo stimulačného fondu				-4 260			-4 260
prídely do sociálneho fondu							
Precenenie finančných investícií							
presun				13 657		-13 657	0
Nerozdelený zisk/strata minulých rokov							
VH za účtovné obdobie						12 221	12 221
<b>31. decembra 2024</b>	<b>162 605</b>	<b>1 053 510</b>	<b>216 560</b>	<b>1 615 920</b>	<b>0</b>	<b>12 221</b>	<b>3 060 816</b>
členské vklady							
vyrovnač. podiel	-2 720			323			-2 397
splátky úverov za byt. výstavbu		2 188					2 188
predaj družstevných bytov		-64 694					-64 694
vykázanie stavu pohľadávok z fondu návratných dotácií k 1.1. krytie rizík							
odmeny zo stimulačného fondu							
prídely do sociálneho fondu						-5 000	-5 000
precenenie finančných investícií							
presun				7 221		-7 221	0
Nerozdelený zisk/strata minulých rokov							
VH za účtovné obdobie						19 073	19 073
<b>31. decembra 2025</b>	<b>159 885</b>	<b>991 004</b>	<b>216 560</b>	<b>1 623 464</b>	<b>0</b>	<b>19 073</b>	<b>3 009 986</b>

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o 2 720 € - vrátene základný členský vklad vlastníkov pri predaji bytov a zrušení členstva. Družstvo v súlade so stanovami má zapísané základné imanie vo výške 108 280 €.

Ako prírastok ost. kapitálových fondov vo výške 2 188 € sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky pri predaji bytov do vlastníctva. Úbytok ost. kapitálových fondov 64 694 € 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 2024 do základného fondu vo výške 7 221,31 € do sociálneho fondu 5 000 €.

Fond návratných dotácií Družstvo vytvorilo v celkovej sume 1 000 000 €, z toho poskytnuté dotácie k 31.12.2025 sú vo výške 914 861 €.

O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie 2025 vo výške 19 073,56 € rozhodne Zhromaždenie delegátov.