



Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina

Tulská 33, 010 08 Žilina

Výročná správa za rok 2016



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

APRÍL 2017

OBSAH

- 1) ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE
- 2) STAV A VÝVOJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY
- 3) OSTATNÉ NEFINANČNÉ INFORMÁCIE
- 4) ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12.2016
- 5) NÁVRH NA ROZDELENIE VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA ZA ROK 2016
- 6) CIELE NA ROK 2017

PRÍLOHY:

- Správa nezávislého audítora a účtovná závierka k 31.12.2016
- správa o činnosti a výsledkoch hospodárenia

1) Základné identifikačné údaje

Popis účtovnej jednotky	
Obchodné meno:	Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina / skratene 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/I
Zápis do obch. registra:	01.03.1964

Orgány OSBD Žilina		
Predstavenstvo:	Meno, priezvisko	Lokalita
Predseda predstavenstva	Bc. Milan Piliar	
Podpredseda predstavenstva	Ing. Igor Strážovec	Hliny
Členovia	Ing. Jozef Lukáček	Vlčince
	prof. Ing. Jozef Majerčák PhDr.	Vlčince
	Ing. Marian Králik	Vlčince
	Ing. Jozef Jobb	Solinky
	Ing. Róbert Ferner	Hliny
	JUDr. Bibiána Bojmírová	Rozptyl – staré mesto
	Ing. Daniel Divinec	Solinky
	RNDr. Ivan Bellan	Solinky
	Mgr. Peter Hanus	Rozptyl – staré mesto
Kontrolná komisia:		
Predseda kontrolnej komisie	Mgr. Otto Wiesler	
Podpredseda	Iveta Burešová	
Členovia	Monika Hrabovská	
	Ing. Milada Kodajová	
	Ing. Katarína Záborská	
	Anna Šuteková	
	Veronika Pálffyová	

Hlavné činnosti podľa výpisu z Obchodného registra	
Činnosti podľa výpisu z OR:	Vykonávané od
Prenájom nehnuteľnosti	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
Zabezpeč. služieb potrebných na prevádzku objektov, zariadení a budov	15.01.2002
Správa bytového alebo nebytového fondu	22.08.2012
Prevádzkovanie športových zariadení	22.08.2012
Reklamné a marketingové 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 tepla	09.08.2014

Priemerný počet zamestnancov		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	41	41
Počet vedúcich zamestnancov	3	3

Počet členov		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Počet členov	10 290	10 361

2) Stav a vývoj účtovnej jednotky

Družstvo bolo založené v roku 1964 a pôsobí len na tuzemskom trhu. Hlavná činnosť OSBD Žilina je správa a údržba bytového fondu a nebytového fondu, poskytovanie služieb súvisiacich s užívaním týchto objektov. Ďalšou podnikateľskou činnosťou družstva je prenajímanie nebytových priestorov, ktoré má vo svojom vlastníctve.

Vzhľadom na vývoj na trhu, ktorý prináša zvýšenú konkurenciu a požiadavky, ktorým sa musíme neustále prispôbovať, sme si aj v roku 2016 udržali svoj trhovú podiel pri správe bytových domov a k 31.12.2016 spravovali 256 bytových domov. Od 01.01.2016 sme prevzali do správy 14 b. j. v Lietavskej Lúčke.

Za uplynulý rok sme previedli členom družstva 33 bytov do osobného vlastníctva.

V oblasti finančnej podpory sme za uplynulý rok 2016 poskytli vlastníkom bytov a nebytových priestorov v 4 domoch finančné prostriedky z fondu návratných dotácií v celkovej výške 115 500 €. Z dôvodu poklesu záujmu o návratnú dotáciu bola v priebehu roka 2016 prehodnotená výška poplatku. V súčasnosti je výška poplatku porovnateľná s úrokmi úverov poskytovaných komerčnými bankami.

Aj v uplynulom roku sme evidovali nárast poskytovania služieb v súvislosti s obnovou bytových domov. Dominantnú časť modernizácie a rekonštrukcie bytových domov tvoria požiadavky na výmenu spoločných rozvodov a modernizáciu spoločných častí a spoločných zariadení domov. Tieto investičné projekty pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú financované zo zdrojov ŠFRB alebo komerčných bánk. Celkové zabezpečenie týchto investičných akcií vyžaduje dôslednú prípravu, je časovo náročné na schvaľovací proces a celkovú inžiniersku

činnosť. Čím lepšia a dôslednejšia je príprava projektu, tým kvalitnejšia je realizácia a spokojnosť vlastníkov na konci projektu. V roku 2016 OSBD Žilina uzatvorilo nové úvery pre 34 bytových domov. Zostatok úverov bytových domov na rekonštrukciu je k 31.12.2016 v sume 11 731 165 €.

Družstvo neidentifikovalo žiadne špecifické významné riziká a neistoty, okrem všeobecne známych rizík podnikania alebo prípadných udalostí vyššej moci. Prognóza pre ďalšie obdobie v oblasti:

a) správy bytového fondu je stabilná a očakávame mierny nárast počtu bytových domov v správe na základe prejavenej záujmu,

b) prenájmov je stabilná, ako prípadné riziko sa javí prevládajúca ponuka voľných nebytových priestorov pred dopytom.

Družstvo svojou činnosťou nemá významný vplyv na životné prostredie, nevypúšťa exhaláty do vzduchu ani nevytvára znečistenie vody, či nebezpečné odpady. Družstvo stabilne a dlhodobo zamestnáva približne 41 zamestnancov, z toho 3 so zdravotným postihnutím.

3) Ostatné nefinančné informácie

- Informácie o udalostiach osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia
Po 31. decembri 2016 nenastali žiadne významné udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.
- 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.
- 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 31.12.2016

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 31.12.2016 v sume 79 318 371 €.

SÚVAHA		
Vybrané ukazovatele o majetku a záväzkoch		
Strana aktív súvahy (netto aktíva v celých €)	Rok 2016	Rok 2015
MAJETOK SPOLU	4 128 541	4 528 027
A. Neobežný majetok	3 622 467	4 225 518
A.I Dlhodobý nehmotný majetok		
A.II Dlhodobý hmotný majetok	3 321 106	3 923 941
A.III Dlhodobý finančný majetok	301 361	301 577
B. Obežný majetok	486 822	292 490
B.I Zásoby	2 884	3 376
B.II Dlhodobé pohľadávky		
B.III Krátkodobé pohľadávky	54 761	54 921
B.IV Krátkodobý finančný majetok		
B.V Finančné účty	429 177	234 193
C. Časové rozlíšenie	19 252	10 019
Strana pasív súvahy (údaje v celých €)	Rok 2016	Rok 2015
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY SPOLU	4 128 541	4 528 027
A. Vlastné imanie	3 610 797	4 067 685
A.I Základné imanie	174 930	176 137
A.II Emisné ážio		
A.III Ostatné kapitálové fondy	1 950 430	2 216 372
A.IV Záonné rezervné fondy – nedeliteľný fond	216 560	645 244
A.V Ostatné fondy zo zisku	1 242 167	1 006 471
A.VI Oceňovacie rozdiely z precenenia		

A.VII Výsledok hospodárenia minulých rokov		
A.VIII Výsledok hospodárenia bežného roku po zdanení	26 710	23 461
B. Záväzky	514 434	457 728
B.I Dlhodobé záväzky	142 147	153 456
B.II Dlhodobé rezervy	25 400	1 145
B.III Dlhodobé bankové úvery	50 804	70 346
B.IV Krátkodobé záväzky	190 756	158 078
B.V Krátkodobé rezervy	105 327	74 703
B.VI Bežné bankové úvery		
B.VII Krátkodobé finančné výpomoci		
C. Časové rozlíšenie	3 309	2 614

Komentár k súvahe – aktíva:

A. Neobežný majetok

Družstvo hospodári s vlastným dlhodobým hmotným majetkom (nie prenajatým). Dlhodobý hmotný majetok je už opotrebovaný na 45,68 %. Dlhodobý nehmotný majetok predstavuje softvér.

Družstvo nevlastní akcie ani obchodný podiel v inej spoločnosti. Dlhodobý finančný majetok predstavujú dlhové cenné papiere.

B. Obežný majetok

B.I Vývoj stavu zásob je priaznivý, nedošlo k zvýšeniu ich stavu. Opravná položka k zásobám nebola tvorená.

B.III Vývoj stavu krátkodobých pohľadávok je priaznivý, nedošlo k nárastu ich celkového objemu, ako aj objemu pohľadávok nezaplatených po lehote splatnosti. Pohľadávky po lehote splatnosti sú v sume 91 060 €. Družstvo má k 31.12.2016 vytvorené k rizikovým pohľadávkam opravné položky v celkovej sume 73 047 €. 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 odd. na súdne, prípadne exekučné konanie.

C. Časové rozlíšenie

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

Komentár k súvahe – pasíva:

A. Vlastné imanie

A.I Základné imanie družstva je v sume 174 930 €, z toho zapísané v sume 108 280 €. Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o 1 207 € - vrátený základný členský vklad vlastníkov pri predaji bytov a zrušení členstva.

A.III Ako prírastok ostatných kapitálových fondov vo výške 19 542 € sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky pri prevode bytov do vlastníctva. Úbytok 506 439 € je dôsledkom prevodov bytov a pozemkov do vlastníctva členov družstva a presun 220 955 € v zmysle uznesenia Zhromaždenia delegátov.

Rezervný fond na krytie prevádzkových rizík bol v účtovnom období použitý na výdavky spojené s vysporiadaním RV za neobsadené priestory v Rajci v celkovej výške 597 €.

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 delegátov uskutočnený prídel zo zisku za rok 2015 do základného fondu vo výške 20 000 € a zúčtované ZČV, ktoré neboli predmetom dedičského vyrovnania v sume 272 €.

Fond návratných dotácií bol zvýšený o splátky návratných dotácií vo výške 123 908 € a znížený o poskytnuté návratné dotácie vo výške 115 500 €.

B. Záväzky

B.I Dlhodobé záväzky tvorí odložený daňový záväzok.

B.II Dlhodobé rezervy v sume 25 400 € sú tvorené na odchodné.

B.III Dlhodobé bankové úvery sú úver SZRB na družstevnú bytovú výstavbu (49 251 €) a úver ŠFRB na družstevnú bytovú výstavbu podkrovných bytov (1 553 €).

B.IV Krátkodobé záväzky tvoria záväzky z obchodného styku, záväzky voči zamestnancom a poisťovniam, daňové záväzky.

B.V Krátkodobé rezervy v sume 105 327 € sú najmä rezerva na prebiehajúci súdny spor, rezerva na nevyčerpané dovolenky a fondy, overenie účtovnej závierky a odmeny členov štatutárneho orgánu.

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 2016	Rok 2015
ČISTÝ OBRAT	1 410 483	1 414 595
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	1 430 233	1 431 236
I. Tržby z predaja tovaru	12	
II. Tržby z predaja vlastných výrobkov		
III. Tržby z predaja služieb	1 410 471	1 404 666
IV. Zmena stavu zásob vlastnej výroby		
V. Aktivácia		
VI. Tržby z predaja investičného majetku a zásob	1 300	351
VII. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	18 450	26 219
Náklady na hospodársku činnosť spolu	1 420 573	1 404 090
A. Náklady na obstaranie predaného tovaru	12	
B. Spotreba materiálu, energie a neskladovateľné dodávky	156 788	166 087
C. Opravné položky k zásobám		
D. Služby	206 372	189 567
E. Osobné náklady	821 617	776 647
F. Dane a poplatky	44 030	46 007
G. Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	96 457	112 109
H. Zostatková cena predaného majetku a zásob		
I. Opravné položky k pohľadávkam	14 665	36 533
J. Ostatné náklady na hospodársku činnosť	80 632	77 140
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	9 660	27 146
Výnosy z finančnej činnosti	17 955	5 395
Náklady na finančnú činnosť	1 397	1 745
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	16 558	3 650
Celkový výsledok hospodárenia pred zdanením	26 218	30 796
Daň z príjmov splatná	12 949	11 753
Daň z príjmov odložená	- 13 441	-4 418
CELKOVÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA PO ZDANENÍ	26 710	23 461

Komentár k výkazu ziskov a strát (výsledovka):

Vo finančnej oblasti Družstvo dosiahlo zisk v sume 16 558 €. Celkový výsledok hospodárenia pred zdanením v sume 26 218 € je tvorený najmä vo finančnej oblasti.

5) Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2016

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 2016 účtovný zisk po zdanení vo výške 26 709,46 €. Nedeliteľný fond je už vytvorený v maximálnej výške podľa Stanov družstva. Pre Zhromaždenie delegátov bude predložený návrh na nasledovné rozdelenie zisku:

- prídel do základného fondu 20 000,00 €
- prídel do sociálneho fondu 6 709,46 €.

6) Ciele OSBD Žilina na rok 2017

K hlavným prioritám OSBD Žilina na najbližšie roky patrí dosahovať vyrovnané hospodárenie, prípadne naďalej hospodárskou činnosťou vytvárať zisk a z neho vykonávať opravy, rekonštrukcie a modernizácie nebytových priestorov vo vlastníctve OSBD Žilina.

OSBD Žilina považuje za dôležité skvalitňovať starostlivosť o klientelu a zlepšovať zákaznícku orientáciu.

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

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

členom, predstavenstvu a kontrolnej komisii družstva **Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina**

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky družstva **Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina** (ďalej len „Družstvo“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2016, 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 2016 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Družstva sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné 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 zachováваме 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 auditorské 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 auditorské 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 auditorských 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 auditorských 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 právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

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

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s 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:

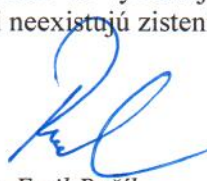
- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2016 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

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.

14. apríla 2017

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




Ing. Emil Pečík
štatutárny audítor
licencia SKAU č. 928

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 6

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

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

Priložené súčasti účtovnej závierky	X Súvaha (Úč POD 1-01) (v celých eurách)	X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) (v celých eurách)	X Poznámky (Úč POD 3-01) (v celých eurách alebo eurocentoch)
-------------------------------------	---	---	---

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky
Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina

Sídlo účtovnej jednotky	
Ulica	Číslo
TULSKÁ	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
0 4 1 5 5 5 3 3 5 5	0 4 1 5 6 5 1 7 7 0
E-mailová adresa	
OSBDZA@OSBDZA.SK	

Zostavená dňa:	Schválená dňa:	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
0 3 . 0 4 . 2 0 1 7	. . 2 0	

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



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	Netto 3
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	1 3 8 9 3 1 3 2 1 1	6 8 2	1 3 8 9 3
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	3 0 4 6 8 0 3 3 1 9	3 0 1 3 6 1	3 0 1 5 7 7
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	3 3 1 9 3 3 1 9	0	
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	3 0 1 3 6 1	3 0 1 3 6 1	3 0 1 5 7 7



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	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	5 5 9 8 6 9	4 8 6 8 2 2	
			7 3 0 4 7		2 9 2 4 9 0
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	2 8 8 4	2 8 8 4	
					3 3 7 6
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	2 8 8 4	2 8 8 4	
					3 3 7 6
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			
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	2	
				Netto	
			Brutto - časť 1	2	
			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			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 2 7 8 0 8	5 4 7 6 1	
			7 3 0 4 7		5 4 9 2 1
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	9 3 2 8 6	4 9 3 2 4	
			4 3 9 6 2		1 1 4 4 0
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			



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		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57		9 3 2 8 6	4 9 3 2 4	
				4 3 9 6 2		1 1 4 4 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61		1 8 2 6 7	0	
				1 8 2 6 7		2 9 5 5 0
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62				
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63		1 5 9 0	1 5 9 0	
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65		1 4 6 6 5	3 8 4 7	
				1 0 8 1 8		1 3 9 3 1
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66				
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67				
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68				
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (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	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	4 2 9 1 7 7	4 2 9 1 7 7	
					2 3 4 1 9 3
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	2 5 0 4	2 5 0 4	
					3 9 5 8
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	4 2 6 6 7 3	4 2 6 6 7 3	
					2 3 0 2 3 5
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	1 9 2 5 2	1 9 2 5 2	
					1 0 0 1 9
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	2 7 3 2	2 7 3 2	
					2 6 9 6
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	1 6 5 2 0	1 6 5 2 0	
					7 3 2 3

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	4 1 2 8 5 4 1	4 5 2 8 0 2 7
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	3 6 1 0 7 9 7	4 0 6 7 6 8 5
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 7 4 9 3 0	1 7 6 1 3 7
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 7 4 9 3 0	1 7 6 1 3 7
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	1 9 5 0 4 3 0	2 2 1 6 3 7 2
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	2 1 6 5 6 0	6 4 5 2 4 4
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	2 1 6 5 6 0	6 4 5 2 4 4
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- enie 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 2 4 2 1 6 7	1 0 0 6 4 7 1
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	3 5 2 6 1 4	9 9 9 9 7 6
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	8 8 9 5 5 3	6 4 9 5
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 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		
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená 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	2 6 7 1 0	2 3 4 6 1
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	5 1 4 4 3 4	4 5 7 7 2 8
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 4 2 1 4 7	1 5 3 4 5 6
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	0	0
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- 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	3 2 9 6	1 1 6 4
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	1 3 8 8 5 1	1 5 2 2 9 2



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

Výkaz ziskov a strát
Úč POD 2 - 01

DIČ 2 0 2 0 6 7 1 5 7 6

IČO 0 0 1 7 6 2 6 5



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



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 0 4 7 3 1 1	1 0 4 9 0 1 2
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 7 9 5 5	5 3 9 5
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	1 5 5 3 4	2 3 6 4
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	1 5 5 3 4	2 3 6 4
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 2 1	3 0 3 1
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	2 4 2 1	3 0 3 1
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 3 9 7	1 7 4 5
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	8 9 1	1 4 3 1
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	8 9 1	1 4 3 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	5 0 6	3 1 4

Výkaz ziskov a strát
Úč POD 2 - 01

DIČ 2 0 2 0 6 7 1 5 7 6

IČO 0 0 1 7 6 2 6 5



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

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
Sídlo a miesto podnikania:	Tulská 33, 010 08 Žilina
Činnosti podľa výpisu z OR:	Vykonávané od
Prenájom nehnuteľnosti	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 bytového alebo nebytového fondu	22.08.2012
Prevádzkovanie športových zariadení	22.08.2012
Reklamné a marketingové 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 tepla	09.08.2014

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

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie : 16. 05. 2016
Schvaľovací orgán : Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina

A. c) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka OSBD Žilina k 31. 12. 2016 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	41,00	41,00

B. – Informácie o orgánoch družstva

Členom orgánov Družstva neboli v roku 2016 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.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované okrem vykazovania majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré ma Družstvo v správe. V roku 2014 bol spravovaný majetok súčasťou bilancie Družstva. K 1.1.2015 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.

V účtovnom období 2016 Družstvo nevykonalo žiadne opravy významných chýb minulých období.

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, prepravu, 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 audítorské služby, odchodné, súdne trovy.

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	2r.	Časová	Lineárne	1/2	1/2

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku, ktorého obstarávacia 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 obstarávacia 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 ťarchu 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	2, 5	1/50, 1/20
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 hnuteľné 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.

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 350 € 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 obstarávacia cena je nižšia ako 350 € sa považuje za zásoby.

Technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku, ktorého obstarávacia 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		35 389			943			36 332
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav k 31.12.		35 389			943			36 332
Oprávky								
Stav k 1.1		35 389			943			36 332
Prírastky								
Úbytky								
Stav k 31.12.		35 389			943			36 332
Opravné položky								
Stav k 1.1								
Prírastky								
Úbytky								
Stav k 31.12.								
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1		0			0			0
Stav k 31.12.		0			0			0

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		35 389			943			36 332
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav k 31.12.		35 389			943			36 332
Oprávky								
Stav k 1.1		34 014			943			34 957
Prírastky								
Úbytky								
Stav k 31.12.		35 389			943			36 332
Opravné položky								
Stav k 1.1								
Prírastky								
Úbytky								
Stav k 31.12.								
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1		1 375			0			1 375
Stav k 31.12.		0			0			0

D. b) Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku v bežnom a predchádzajúcom účtovnom období je uvedený v nasledovných 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	212 183	5 106 872	277 244	13 893			5 610 192
Prírastky		26 222					26 222
Úbytky		532 600	25 433				558 033
Presuny							
Stav k 31.12.	212 183	4 600 494	251 811	13 893			5 078 381
Oprávky							
Stav k 1.1		1 423 366	255 223	7 661			1 686 250
Prírastky		81 757	9 149	5 550			96 456
Úbytky			25 433				25 433
Stav k 31.12.		1 505 123	238 939	13 211			1 757 273
Opravné položky							
Stav k 1.1							
Prírastky							
Úbytky							
Stav k 31.12.							
Zostatková hodnota							
Stav k 1.1	212 183	3 683 506	22 021	6 232			3 923 942
Stav k 31.12.	212 183	3 095 371	12 872	682			3 321 108

D. b2) Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie - Dlhodobý hmotný majetok							
Položka	Pozemky	Stavby	Sam. hnut. vecí a súbory hnut. vecí	Ostatný DHM	Obstar. DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav k 1.1	212 183	5 351 270	392 494	4 076	0		5 960 023
Prírastky		23 611	3 750	9 817			37 178
Úbytky		268 009	119 000				387 009
Presuny							
Stav k 31.12.	212 183	5 106 872	277 244	13 893	0		5 610 192
Oprávky							
Stav k 1.1		1 320 749	351 571	1 533			1 673 853
Prírastky		102 617	22 652	6128			131 397
Úbytky			119 000				119 000
Stav k 31.12.		1 423 366	255 223	7 661			1 686 250
Opravné položky							
Stav k 1.1							
Prírastky							
Úbytky							
Stav k 31.12.							
Zostatková hodnota							
Stav k 1.1	212 183	4 030 521	40 923	2 543	0		4 286 170
Stav k 31.12.	212 183	3 683 506	22 021	6 232	0		3 923 942

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	Nehnutelný majetok, výrobnoprevádzkové zariadenia	7 337 000	7 337 000
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	2 500 000	2 500 000
Poistenie členov orgánov spoločnosti	Poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú členmi orgánov spoločnosti	332 000	332 000
SPOLU		10 669 000	10 669 000

Suma plateného ročného poistného:

- a) poistenie majetku a zodpovednosti 834,12 €
 b) poistenie motorových vozidiel 1 760,72 €
 d) poistenie členov orgánov spoločnosti 1 500,00 €

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	25 884 €

Záložné právo na nehnuteľnosť je zriadené v prospech ŠFRB na poskytnutý úver na nadstavbu Lichardova 2801/1-10. Nesplatená časť úveru nadstavby bytov Lichardova 2801/1-10 k dátumu 31. 12. 2016 je 1 553,10 €.

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	18 092	28 158	2 211	77	43 962
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	29 550		11 283		18 267
Iné pohľadávky	10 818				10 818
SPOLU	58 460	28 158	13 494	77	73 047

Tvorba opravných položiek k rizikovým pohľadávkam z obchodného styku evidovaných na účte 311-100, 311-300, 315-010, 315-007 v sume 28 157,82 Zúčtovanie opravných položiek bolo z dôvodu zániku ich opodstatnenosti a z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva

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					
Dlhodobé pohľadávky spolu					
Krátkodobé pohľadávky, z toho:					
Pohľadávky z obchodného styku	31 311	14 011	3 143	44 821	93 286
Pohľadávky voči spol. členom a združeniu				18 267	18 267
Iné pohľadávky	3 846			10 819	14 665
Daňové pohľadávky	1 590				1 590
Krátkodobé pohľadávky spolu	36 747	14 011	3 143	73 907	127 808

Pohľadávky z obchodného styku patriace spravovanému majetku vlastníkov domov sú evidované v samostatnom okruhu bytové domy vo výške 8 145 264 €.

D. g) Informácie o významných zložkách krátkodobého finančného majetku		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	2 504	3 958
Bežné účty v banke	426 673	180 235
Vkladové účty v banke - termínované	0	50 000
Peniaze na ceste	0	0
SPOLU	429 177	234 193

Finančné prostriedky na bežných účtoch OSBD Žilina 426 673 €.

Finančné prostriedky na účtoch bytových domov vo výške 13 873 520 € sú evidované v samostatnom 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:	2 732	2 696
- poisťné	750	750
- predplatné	96	548
- nájomné	1 490	1 397
- ost. služby	396	0
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, toho:	16 520	7 323
- nevyfakturované dodávky	16 520	7 323

Náklady budúcich období – alikv. časť poistenia zodpovednosti štat. orgán., licencia k softvéru, predplatné časopisy, nájomné na r. 2017. Príjmy budúcich období – nevyfakturované dodávky za plyn, el. energiu, ktoré boli spotrebované v r. 2016, ale faktúrované v roku 2017.

E. – Informácie o pasívach

E. a) Opis základného imania					
Členské vklady	Hodnota	Počet	Spolu	Splatené	Práva spojené s akciou
Základné imanie	17	10 290	174 930	174 930	
SPOLU	17	10 290	174 930	174 930	

Zapisované základné imanie OSBD Žilina je vo výške 108 280 €, základný členský vklad je vo výške 17 € a počet členov družstva k 31.12. 2016 bol 10 290.

E. b) Účtovný zisk v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období	
Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	23 461

E. c) Rozdelenie účtovného zisku v bežnom účtovnom období	
Názov položky	Rozdelenie účtovného zisku
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	23 461
SPOLU	23 461

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:	1 145				25 400
- súdny spor	1 145			1 145	0
- odchodné vrátane SP a ZP	0	25 400			25 400
Krátkodobé rezervy, z toho:	74 703	73 154	42 530		105 327
a) Záonné rezervy:					
- mzdy na dovolenku vrátane SP a ZP	13 337	17 085	13 337		17 085
b) Ostatné rezervy:					
- overenie účtovnej závierky	5 320	5 320	5 320		5 320
- súdny spor so zamestnancom r.2016	31 102	15 551			46 653
- súdne trovy	0	6 000			6 000
- odmeny KK, predstavenstvovrátane SP a ZP	24 944	23 598	23 873		24 669
- odchodné vrátane SP a ZP	0	5 600			5 600

E. d2) Rezervy - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie					
Názov položky	Stav k 1.1.	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.
Dlhodobé rezervy, z toho:	1 145				1 145
- súdny spor	1 145				1 145
Krátkodobé rezervy, z toho:	62 985	74 703	62 985		74 703
a) Záonné rezervy:					
- mzdy na dovolenku vrátane SP a ZP	17 474	13 337	17 474		13 337
b) Ostatné rezervy:					
- overenie účtovnej závierky	4 900	5 320	4 900		5 320
- súdny spor so zamestnancom r.2014, 2015		31 102			31 102
- odmeny	40 611	24 944	40 611		24 944

Ostatné dlhodobé rezervy boli zrušené z dôvodu ukončenia súdneho sporu. V roku 2016 bola vytvorená rezerva na odmeny členov kontrolnej komisie a členov predstavenstva, rezerva na odchodné vrátane odvodov a overenie účtovnej závierky. Tiež sme vytvorili rezervu na prebiehajúci súdny spor so zamestnancom za ukončený pracovný pomer k 31.12.2013. Rezerva je vytvorená vrátane odvodov za obdobie r. 2016 a na súdne trovy

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 1 až 5 rokov	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	0	0	0
Krátkodobé záväzky, z toho:			
Záväzky z obchodného styku	71 756	0	71 756
Záväzky voči zamestnancom, SP, daň. záväzky	103 757	0	103 757
Iné záväzky	15 243	0	15 243
Krátkodobé záväzky spolu	190 756	0	190 756

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	1 164	2 601
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	4 883	4 726
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	3 461	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	8 344	4 726
Čerpanie sociálneho fondu	6 212	6 163
Konečný zostatok sociálneho fondu	3 296	1 164

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	49 251	62 385
Úvery na DBV podkr. byty	EUR		do r. 2019	1 553	7 961
Úver BD UCB	EUR	3,5+	do r. 2028		0

Úvery bytových domov, ktoré má OSBD Žilina v správe sa nevykazujú v bilancii. Zostatok úverov bytových domov na rekonštrukciu je k 31.12.2016 v sume 11 731 165 €.

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:		
nájomné r. 2016		
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výnosy budúcich období krátkodobé, toho:	3 310	2 614
nájomné r. 2017	3 310	2 614

F. – Informácie o výnosoch

F. a) Sumy tržieb za vlastné výkony a tovar		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z prenájmov	470 273	467 083
Tržby za služby káblového distribučného systému	56 161	72 595
Tržby z poplatkov	85 128	63 300
Tržby z reklamy	9 893	10 142
Tržby za výkon správy	767 800	769 021
Tržby ostatné	14 033	17 234
Tržby servis PRNV	7 183	5 291
Tržby tovar	12	0
SPOLU	1 410 483	1 404 666

F. b) Sumy tržieb z hospodárskej činnosti		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja DM	1 300	0
Zmluvné pokuty	379	926

Výnosy z odpís. pohľadávok	491	50
Ost. výnosy z hospod. činnosti	17 580	25 242
SPOLU	19 750	26 218

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	1 410 471	1 404 666
Tržby za tovar	12	
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	9 113	9 928
SPOLU	1 419 596	1 414 594

G. – Informácie o nákladoch

G. a) Sumy nákladov na poskytnuté služby		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Opravy a udržiavanie	31 301	25 764
Telekomunikačné a poštové služby	22 913	20 629
Audítorske, porad., právne, notárske služby	13 692	11 987
Nájomné	24 967	17 846
Softvérové služby	18 863	20 699
Dodávat. služby	71 351	72 714
Projekty, posudky	0	513
Náklady na školenia	7 313	6 844
Provízie za sprostredkovanie	675	320
Ostatné	15 297	12 251
SPOLU	206 372	189 567

G. b) Sumy ostatných nákladov na hospodársku činnosť		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokuty	265	445
Splátka úveru ŠFRB, SZRB	9 852	12 075
Základný súbor KDS	50 328	55 195
Havarijná služba	7 960	1 200
Neuplatnená DPH	3 112	2 397
Iné	9 115	5 828
SPOLU	80 632	77 140

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:		
náklady za overenie indiv. účtovnej závierky	5 320	5 320

H. – Informácie o daniach z príjmov

H. a) Informácie o odloženom daňovom záväzku				
Názov položky	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
Položky odloženej dane	Odložená daňová pohľadávka	Odložený daňový záväzok	Odložená daňová pohľadávka	Odložený daňový záväzok
Rozdiel medzi účtovnou a daňovou hodnotou:				
dlhodobého majetku		842 128		811 698
zásob			0	
pohľadávok	56 727		44 535	
záväzkov	1 762		518	
rezerv	113 642		61 366	
možnosť umoriť daňovú stratu	7 177		11 491	
možnosť odpočítať daňovú licenciu	0		0	
Spolu základ oloženej dane	179 308	842 128	117 910	811 698
Netto odložený daňový záväzok 21% (rok 2015 22%)		139 192		152 633
zmena odloženej dane		-13 441		-4 418
zaúčtovaná ako náklad / (výnos)		-13 441		-4 418

Pri výpočte odloženej dane v roku 2016 bola použitá 21%ná sadzba dane z príjmov, ktorá bude platiť od roku 2017.

Odsúhlasenie 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 %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	26 218			30 796		
teoretická daň		5 768	22%		6 775	22%
Daňovo neuznané náklady	30 947	6 808	22%	37 823	8 321	22%
Výnosy nepodliehajúce dani	-29 271	-6 440	22%	-35 210	-7 746	22%
Zmena sadzby dane		-6 628				22%
iné - rozdiel v sadzbe zrážkovej dane					-15	-3%
Spolu	27 894	-492	-2%	33 409	7 335	24%
Splatná daň z príjmov		12 949	49,4%		11 753	38,2%
Odložená daň z príjmov		-13 441	-51%		-4 418	-14%
Celková daň z príjmov		-492	-1,9%		7 335	23,8%

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 záväzkoch 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	10 115 520	9 825 720
Službové účty	3 758 799	3 743 781

Ost. pohľadávky – služby	10 479 586	10 363 501
Pohľadávky – predpis	- 2 334 322	-2 189 865
Iné pohľadávky	- 64	3 975
Peniaze na ceste	- 800	0
Aktíva celkom	22 018 719	21 746 932

I. b2) Informácie k súvahe bytových domov - Pasíva		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ost. záväzky - za služby	11 092 543	11 227 241
Záväzky voči OSBD	79 582	26
Dodávateľia	681 358	643 811
Fond opráv a údržby	10 165 236	9 875 854
Pasíva celkom	22 018 719	21 746 932

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

Po 31. decembri 2016 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	Nerozdel. zisk min. rokov	Výsledok hospodárenia	Spolu
1. januára 2015	176 953	2 460 795	638 488	1 094 003	0	6 637	4 376 876
členské vklady	34						34
vyrovnač podiel	-731						-731
splátky uverov za byt. výstavbu		22 589					22 589
predaj družstevných bytov		-267 012					-267 012
poskytnuté návratné dotácie				-200 350			-200 350
splátky návratných dotácií				114 152			114 152
poskytnutie nenávratnej dotácie							0
krytie rizík				-1 334			-1 334
odmeny							0
presun	-119		6 756			-6 637	0
VH za účtovné obdobie						23 461	23 461
31. decembra 2015	176 137	2 216 372	645 244	1 006 471	0	23 461	4 067 685
členské vklady	0						0
vyrovnač podiel	-935						-935
splátky uverov za byt. výstavbu		19 542					19 542
predaj družstevných bytov		-506 378					-506 378
poskytnuté návratné dotácie				-115 500			-115 500
splátky návratných dotácií				123 908			123 908
poskytnutie nenávratnej dotácie							0
krytie rizík		-61		437			376
odmeny zo stimulačného fondu				-1 150			-1 150
prídel do sociálneho fondu						-3 461	-3 461
presun	-272	220 955	-428 684	228 001		-20 000	0
VH za účtovné obdobie						26 710	0
31. decembra 2016	174 930	1 950 430	216 560	1 242 167	0	26 710	3 610 797

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o 1 207 € - vrátený 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 19 542 € sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky pri predaji bytov do vlastníctva. Úbytok 506 378 € je v dôsledku predaja bytov a pozemkov do vlastníctva členov družstva.

V priebehu účtovného obdobia bol na základe rozhodnutia delegátov uskutočnený prídel zo zisku za rok 2015 do základného fondu vo výške 20 000 €.

Rezervný fond na krytie prevádzkových rizík bol v účtovnom období použitý na vysporiadanie RV za neobsadené priestory v Rajci v celkovej výške 597 €.

Fond návratných dotácií bol zvýšený o splátky návratných dotácií vo výške 123 908 € a znížený o poskytnuté návratné dotácie vo výške 115 500 €.

O naložení s hospodárskym výsledkom za účtovné obdobie 2016 vo výške 26 710 € rozhodne Zhromaždenie delegátov.

L. - Peňažné toky pri použití nepriamej metódy vykazovania

	2016	2015
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	26 218	30 796
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	96 457	112 108
Odpis pohľadávky	63	544
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	14 587	36 534
Zmena stavu časového rozlíšenie nákladov a výnosov	659	799
Zmena stavu rezerv	54 879	11 718
Úrokové náklady (netto)	-1 530	-1 600
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-1 300	-351
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	-15 534	-2 364
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	174 499	188 184
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a príjmov BO	-22 095	184 459
Úbytok (prírastok) zásob	492	357
(Úbytok) prírastok záväzkov a výdavkov budúcich období	46 471	-43 083
Prevádzkové peňažné toky	199 367	329 917
	2016	2015
	EUR	EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	199 367	329 917
Zaplatené úroky	-891	-1 431
Prijaté úroky	2 421	3 031
Zaplatená daň z príjmov	-26 200	-860
Použitie sociálneho fondu zo zisku	-3 462	0
Vyplatené odmeny zo zisku	-1 150	
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	170 085	330 657
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	0	-15 516
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	1 300	351
Obstaranie dlhopisov	0	-307 088
Poskytnuté/vrátené dotácie na rekonštrukcie spravovaných domov	8 408	-86 197
Prijaté výnosy z dlhopisov	15 750	7 875
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	25 458	-400 575
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	153
Vrátenie členských vkladov	-935	-850
Výdavky na krytie rizík z fondov družstva	376	-1 335

Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-559	-2 032
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	194 984	-71 950
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	234 193	306 143
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	429 177	234 193

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.