

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 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 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 : 17. 05. 2017
Schvaľovací orgán : Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina

A. c) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka OSBD Žilina k 31. 12. 2017 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	41,00

B. – Informácie o orgánoch družstva

Členom orgánov Družstva neboli v roku 2017 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečnia. Tiež im neboli poskytnuté finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely.

C. – Informácie o prijatých postupoch

C. a) Predpoklad zostavenia účtovnej závierky

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

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 2017 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 hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných 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 nevyhnutným 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 – oplozenie, drobné stavby	12 r.	Časová	Lineárne	1/12	1/12
Stroje, prístroje a zariadenia	4 r.	Časová	Lineárne	1/4	1/4
Dopravné prostriedky	4 r.	Časová	Lineárne	1/4	1/4
Ostatné samostatné hnutelné veci	6 r.	Časová	Lineárne	1/6	1/6
Drobný dlhodobý hmotný majetok	2 r.	Časová	Lineárne	1/2	1/2

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

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

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.

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	Oceneniteľné 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. 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	4 600 494	251 811	13 893	0	0	5 078 381
Prírastky	36 930	79 917	3 744	7 179	600	0	128 370
Úbytky	0	276 213	32 119	0	0	0	308 332
Presuny							
Stav k 31.12.	249 113	4 404 198	223 436	21 072	600	0	4 898 419
Oprávky							
Stav k 1.1		1 505 123	238 939	13 211	0		1 757 273
Prírastky		81 017	5 577	1 738	0		88 332
Úbytky		0	32 119	0	0		32 119
Stav k 31.12.		1 586 140	212 397	14 949	0		1 813 486
Opravné položky							
Stav k 1.1							
Prírastky							
Úbytky							
Stav k 31.12.							
Zostatková hodnota							
Stav k 1.1	212 183	3 095 371	12 872	682	0		3 321 108
Stav k 31.12.	249 113	2 818 058	11 039	6 123	600		3 084 933

D. b2) Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie - Dlhodobý hmotný majetok							
Položka	Pozemky	Stavby	Sam. hnut. veci a súbory hnut. vecí	Ostatný DHM	Obstar. DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav k 1.1	212 183	5 106 872	277 244	13 893	0		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	0		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	0		3 923 942
Stav k 31.12.	212 183	3 095 371	12 872	682	0		3 321 108

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	7 337 000	7 337 000
Poistenie zodpovednosti za škodu	Zodpovednosť poisteného za škodu na živote a zdraví alebo vecí.	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 1 701,50 €
 d) poistenie členov orgánov spoločnosti 1 667,00 €

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 €

Záložné právo bolo zriadené na základe záložnej zmluvy v prospech ŠFRB na poskytnutý úver na nadstavbu Lichardova 2801/1-10. Splatením záväzku došlo k ukončeniu Zmluvy o poskytnutí podpory č. 511/51110/1996 a k výmazu záložného práva vedeného na LV 1491.

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	43 962	30 996	26 050	287	48 621
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	18 267	0	0	0	18 267
Iné pohľadávky	10 818	0	0	0	10 818
SPOLU	73 047	30 996	26 050	287	77 706

Tvorba opravných položiek k rizikovým pohľadávkam z obchodného styku evidovaných na účte 311-100, 311-300, 315-010, 315-007 v sume 30 995,50. 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	26 188	12 171	952	50 223	89 534
Pohľadávky voči spol. členom a združeniu	0	0	0	18 267	18 267
Iné pohľadávky	4 027	0	0	10 819	14 846
Daňové pohľadávky	5 442	0	0	0	5 442
Krátkodobé pohľadávky spolu	35 657	12 171	952	79 308	128 089

Pohľadávky z obchodného styku patriace spravovanému majetku vlastníkov domov sú evidované v samostatnom okruhu bytové domy vo výške 8 056 547 €.

D. g) Informácie o významných zložkách krátkodobého finančného majetku		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	4 516	2 504
Bežné účty v banke	140 259	426 673
Vkladové účty v banke - termínované	0	0
Peniaze na ceste	-122	0
SPOLU	144 653	429 177

Finančné prostriedky na bežných účtoch OSBD Žilina 140 259 €.

Finančné prostriedky na účtoch bytových domov vo výške 13 782 356 € 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:	2 896	2 732
- poisťné	834	750
- predplatné	123	96
- nájomné	1 538	1 490
- ost. služby	401	396
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, toho:	15 375	16 520
- nevyfakturované dodávky	15 375	16 520

Náklady budúcich období – alikv. časť poistenia zodpovednosti štat. orgán., licencia k softvéru, predplatné časopisy, nájomné na r. 2018. Príjmy budúcich období – nevyfakturované dodávky za plyn, el. energiu, ktoré boli spotrebované v r. 2017, ale faktúrované v roku 2018.

E. – Informácie o pasívach

E. a) Opis základného imania					
Členské vklady	Hodnota	Počet	Spolu	Splatené	Práva spojené s akciou
Základné imanie	17	10 250	174 250	174 250	
SPOLU	17	10 250	174 250	174 250	

Zapisované základné imanie OSBD Žilina je vo výške 108 280 €, základný členský vklad je vo výške 17 € a počet členov družstva k 31.12. 2017 bol 10 250.

E. b) Účtovný zisk v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období	
Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	26 710

E. c) Rozdelenie účtovného zisku v bežnom účtovnom období	
Názov položky	Rozdelenie účtovného zisku
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	26 710
SPOLU	26 710

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:	25 400	29 318	0	1 757	52 961
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	0	29 318	0	0	29 318
- odchodné vrátane SP a ZP	25 400	0	0	1 757	23 643
Krátkodobé rezervy, z toho:	105 327	52 560	44 069	7 262	106 556
a) Zákonné rezervy:					
- mzdy na dovolenku vrátane SP a ZP	17 085	15 943	15 595	1 443	15 990
b) Ostatné rezervy:					
- overenie účtovnej závierky	5 320	5 620	5 320	0	5 620
- súdny spor so zamestnancom r. 2016	46 653	0	0	0	46 653
- súdne trovy	6 000	0	0	0	6 000
- odmeny KK, predstavenstvo vrátane SP a ZP	24 669	21 140	23 154	219	22 436
- odchodné vrátane SP a ZP	5 600	1 757	5 600		1 757
- odstupné vrátane SP a ZP	0	5 012	0	0	5 012
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	0	3 088	0	0	3 088

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

V roku 2017 bola vytvorená rezerva na odmeny členov kontrolnej komisie a členov predstavenstva, rezerva na odchodné, odstupné a pracovné a životné jubilea vrátane odvodov a overenie účtovnej závierky. Tiež sme vytvorili rezervu na nevyčerpané dovolenky vrátane odvodov.

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	69 542	0	69 542
Záväzky voči zamestnancom, SP, daň. záväzky	108 663	0	108 663
Iné záväzky	16 888	0	16 888
Krátkodobé záväzky spolu	195 093	0	195 093

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

E. f) Závazky zo sociálneho fondu		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	3 296	1 164
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	4 681	4 883
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	6 709	3 461
Tvorba sociálneho fondu spolu	11 390	8 344
Čerpanie sociálneho fondu	6 522	6 212
Konečný zostatok sociálneho fondu	8 164	3 296

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	39 552	49 251
Úvery na DBV podkr. byty	EUR		do r. 2019	0	1 553

Úvery bytových domov, ktoré má OSBD Žilina v správe sa nevykazujú v bilancii. Zostatok úverov bytových domov na rekonštrukciu je k 31.12.2017 v sume 12 613 658 €.

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:	2 822	3 310
nájomné r. 2018	2 822	3 310

F. – Informácie o výnosoch

F. a) Sumy tržieb za vlastné výkony a tovar		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné
Tržby z prenájmov	469 807	470 273
Tržby za služby káblového distribučného systému	32 863	56 161
Tržby z poplatkov	90 942	85 128
Tržby z reklamy		9 893
Tržby za výkon správy	771 003	767 800
Tržby ostatné	8 868	14 033
Tržby servis PRNV	15 370	7 183
Tržby tovar	5 000	12
SPOLU	1 393 853	1 410 483

F. b) Sumy tržieb z hospodárskej činnosti		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja DM	58	1 300
Zmluvné pokuty	861	379

Výnosy z odpís. pohľadávok	326	491
Ost. výnosy z hospod. činnosti	20 968	17 580
SPOLU	22 213	19 750

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	1 388 853	1 410 471
Tržby za tovar	5 000	12
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	10 151	9 113
SPOLU	1 404 004	1 419 596

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Opravy a udržiavanie	30 380	31 301
Telekomunikačné a poštové služby	32 890	22 913
Audítorske, porad., právne, notárske služby	14 718	13 692
Nájomné	21 118	24 967
Softvérové služby	18 930	18 863
Dodávat. služby	72 307	71 351
Projekty, posudky	4 730	0
Náklady na školenia	6 250	7 313
Provízie za sprostredkovanie	804	675
Ostatné	16 167	15 297
SPOLU	218 294	206 372

G. b) Sumy ostatných nákladov na hospodársku činnosť

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokuty	363	265
Splátka úveru ŠFRB, SZRB	5 587	9 852
Základný súbor KDS	27 063	50 328
Havarijna služba	10 771	7 960
Neuplatnená DPH	4 078	3 112
Iné	6 279	9 115
SPOLU	54 141	80 632

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	5 620	5 320

H. – Informácie o daniach z príjmov

H. a) Informácie o odloženom daňovom záväzku				
Názov položky	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Odložená daňová pohľadávka	Odložený daňový záväzok	Odložená daňová pohľadávka	Odložený daňový záväzok
Položky odloženej dane				
Rozdiel medzi účtovnou a daňovou hodnotou:				
dlhodobého majetku		873 893		842 128
zásob				
pohľadávok	59 205		56 727	
záväzkov	3 854		1 762	
rezerv	143 526		113 642	
možnosť umoriť daňovú stratu	2 863		7 177	
možnosť odpočítať daňovú licenciu			0	
Spolu základ oloženej dane	209 448	873 893	179 308	842 128
Netto odložený daňový záväzok 21% (rok 2015 22%)		139 554		139 192
zmena odloženej dane		703		-13 441
zaúčtovaná ako náklad / (výnos)		703		-13 441

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:	24 568			26 218		
teoretická daň		5 159	21%		5 768	22%
Daňovo neuznané náklady	32 175	6 757	21%	30 947	6 808	22%
Výnosy nepodliehajúce dani	-19 477	-4 090	21%	-29 271	-6 440	22%
Zmena sadzby dane					-6 628	
iné - rozdiel v sadzbe zrážkovej dane		341				
Spolu		8 167	33,2%	27 894	-492	-2%
Splatná daň z príjmov		7 464	30,4%		12 949	49,4%
Odložená daň z príjmov		703	2,8%	2,9%	-13 441	-51%
Celková daň z príjmov		8 167	33,2%		-492	-1,9%

I. – Informácie o iných aktívach a pasívach

I. a) Podmienené aktíva a podmienené pasíva

Družstvo nemá podmienené aktíva a ani informácie o podmienených záväzkoch.

I. b) Podsúvahové účty

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

I. b1) Informácie k súvahe bytových domov - Aktíva

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Fondové účty	10 285 699	10 115 520
Službové účty	3 496 658	3 758 799
Ost. pohľadávky – služby	10 499 097	10 479 586

Pohľadávky – predpis	- 2 442 550	- 2 334 322
Iné pohľadávky	-1 038	- 64
Peniaze na ceste	0	- 800
Aktíva celkom	21 837 866	22 018 719

I. b2) Informácie k súvahe bytových domov - Pasíva		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ost. záväzky - za služby	10 879 672	11 092 543
Záväzky voči OSBD	87 594	79 582
Dodávateľia	764 064	681 358
Fond opráv a údržby	10 106 536	10 165 236
Pasíva celkom	21 837 866	22 018 719

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

Po 31. decembri 2017 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	Oceňov. rozdiely	Výsledok hospodár.	Spolu
1. januára 2016	176 953	2 460 795	638 488	1 094 003	0	6 637	4 376 876
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
krytie rizík		-61		437			376
odmeny zo stimulačného fondu				-1 150			-1 150
prídely 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
členské vklady	17						17
vyrovnač podiel	-527						-527
splátky uverov za byt. výstavbu		11 252					11 252
predaj družstevných bytov		-276 213					-276 213
poskytnuté návratné dotácie				-438 700			-438 700
splátky návratných dotácií				144 426			144 426
krytie rizík		180		-3 938			-3 758
odmeny zo stimulačného fondu							
prídely do sociálneho fondu						-6 710	-6 710
precenenie finančných investícií					-3173		-3 173
presun	-170			20 170		-20 000	0
VH za účtovné obdobie						16 401	16 401
31. decembra 2017	174 250	1 685 649	216 560	964 125	0	16 401	3 053 812

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o 697 € - 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 11 252 € sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky pri predaji bytov do vlastníctva. Úbytok 276 213 € 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 2016 do základného fondu vo výške 20 000 €.

Fond návratných dotácií bol zvýšený o splátky návratných dotácií vo výške 144 426 € a znížený o poskytnuté návratné dotácie vo výške 438 700 €.

O naložení s hospodárskym výsledkom za účtovné obdobie 2017 vo výške 16 400,86 € rozhodne Zhromaždenie delegátov.

L. - Peňažné toky pri použití nepriamej metódy vykazovania

	2017	2016
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	24 568	26 218
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	88 332	96 457
Odpis pohľadávky	0	63
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	4 659	14 587
Zmena stavu časového rozlíšenie nákladov a výnosov	-652	659
Zmena stavu rezerv	28 789	54 879
Úrokové náklady (netto)	-540	-1 530
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-58	-1 300
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	-15 810	-15 534
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	129 288	174 499
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a príjmov BO	4 715	-22 095
Úbytok (prírastok) zásob	-19	492
(Úbytok) prírastok záväzkov a výdavkov budúcich období	9 205	46 471
Prevádzkové peňažné toky	143 189	199 367
	2017	2016
	EUR	EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	143 189	199 367
Zaplatené úroky	-395	-891
Prijaté úroky	935	2 421
Zaplatená daň z príjmov	-11 315	-26 200
Použitie sociálneho fondu zo zisku	0	-3 462
Vyplatené odmeny zo zisku	0	-1 150
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	132 414	170 085
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-128 371	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	58	1 300
Obstaranie dlhopisov	-150 000	0
Príjmy z predaja dlhodobého finančného majetku	153 168	0
Poskytnuté/vrátené dotácie na rekonštrukcie spravovaných domov	-294 274	8 408
Prijaté výnosy z dlhopisov a dividendy	13 459	15 750
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-405 960	25 458
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	197	0
Vrátenie členských vkladov	-527	-935
Výdavky na krytie rizík z fondov družstva	-3 938	376
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	-6 710	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-10 978	-559

Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-284 524	194 984
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	429 177	234 193
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	144 653	429 177

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.