



OKRESNÉ STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO

POVAŽSKÁ BYSTRICA sídlisko SNP 1936

VÝROČNÁ SPRÁVA

ROK 2017

Emília Mosná
predseda P - OSBD

Ing. Dušan Machan
podpredseda P - OSBD

Považská Bystrica, apríl 2018

OBSAH

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O DRUŽSTVE	3
SPRÁVA RIADITEĽA OSBD	4
HOSPODÁRENIE DRUŽSTVA V ROKU 2017	5
A. VÝVOJ ČINNOSTI	6
I. BYTOVÁ POLITIKA	6
II. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ SPRÁVA.....	7
1. Rozbor nákladov a výnosov	7
2. Základné imanie, fondy, úvery	8
3. Investičná činnosť	9
4. Stav pohľadávok	10
III. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ - ÚDRŽBA	11
IV. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ - VÝROBA TEPLA.....	11
V. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ- PRENÁJOM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV	12
B. UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU	12
C. PREDPOKLADANÝ VÝVOJ V ROKU 2018.....	12
D. PODIEL NA AKCIÁCH	13
E. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU	14
ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA	Príloha
SPRÁVA AUDÍTORA.....	Príloha



Základné údaje:

Názov

Okresné stavebné bytové družstvo
O S B D

IČO

36016659

DIČ

2020111016

Sídlo

Sídlisko SNP 1936
017 07 Považská Bystrica

Právna forma

Družstvo

Zapísané v OR Trenčín, oddiel: Dr. Vložka č.10006/R

Kontakt

Telefón 042/4323260

E-mail: osbd@osbd-pb.sk
osbd@osbd-dca.sk

Web: www.osbd-pb.sk

Správa riaditeľa OSBD Považská Bystrica o činnosti družstva za rok 2017

Správa a údržba bytových domov tak ako v predchádzajúcich rokoch bola aj v roku 2017 hlavnou činnosťou družstva. Rozsah správy bytových domov určuje Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého družstvo túto správu vykonávalo. Jedná sa o nasledovné činnosti: Zabezpečenie vedenia samostatných účtov domov v banke, zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a zariadení v spravovaných domoch, vymáhanie škôd a nedoplatkov a zabezpečenie služieb a činností, ktoré súvisia s užívaním bytov a domu ako celku. Všetky tieto činnosti vykonávalo družstvo pre spravované domy na základe zmlúv o výkone správy. Správcovská činnosť bola vykonávaná pre obytné domy, ktorých súčasťou sú byty v družstevnom a osobnom vlastníctve a nebytové priestory. Väčšinu týchto činností družstvo zabezpečovalo vlastnými kmeňovými pracovníkmi, či už to bola údržba a opravy spoločných častí a zariadení alebo vykonávanie zákonom určených revízií alebo služby spojené s obnovou bytových domov.

Z ďalších činností, ktoré sa netýkajú správy bytových domov treba spomenúť výrobu a rozvod tepla a teplej vody a prenájom nebytových priestorov, ktoré slúžia na vylepšenie hospodárskych výsledkov a ekonomiky družstva.

V roku 2017 družstvo spravovalo 13 674 bytov, z toho v lokalite Považská Bystrica 6 116 a v lokalite Dubnica nad Váhom 7 558 bytov. Stav členskej základne družstva v spravovaných domoch k 31.12.2017 bol nasledovný: lokalita Považská Bystrica 3 855 členov a lokalita Dubnica nad Váhom 3 453 členov. Mimo správy OSBD bolo evidovaných 152 členov, z toho v lokalite Považská Bystrica 115 členov a v lokalite Dubnica nad Váhom 37 členov. Počet spravovaných domov sa zvýšil o 12 spravovaných domov na 361 domov. Celkový priemerný počet zamestnancov zabezpečujúcich výkon správy bytových domov sa oproti predchádzajúcemu roku znížil o dvoch pracovníkov, t.j. v roku 2017 pracovalo 89 pracovníkov, z toho 45 THP, 37 výrobných a 7 nevýrobných pracovníkov.

V prebiehajúcich prevodoch družstevných bytov do osobného vlastníctva sa počet neprevedených bytov do osobného vlastníctva k 31.12.2017 znížil na 1 277 bytov, z toho v lokalite Považská Bystrica zostalo 875 bytov a v lokalite Dubnica nad Váhom 402 bytov.

Dôležitou činnosťou pri správe bytových domov je zabezpečenie veľkých investičných akcií pri obnove bytových domov, čo tiež družstvo dokázalo zabezpečiť vlastnými zamestnancami. Celkovo bolo v roku 2017 do obnovy bytových domov investované 6 562 898 € čo je o 2 856 878 € viac ako v roku 2016. Uvedená suma bola zabezpečená nasledovne: Vlastné zdroje 1 465 527 €, ŠFRB 2 965 350 €, komerčný úver z EBRD(SLOVSEFF III.) 204 000 € a ostatné komerčné úvery vo výške 1 928 021 €. V roku 2017 investovalo do obnovy 143 domov a v rámci komplexnej obnovy bolo ukončených 15 domov. V súčasnej dobe sú podané 2 žiadosti na ŠFRB a niekoľko ďalších domov plánuje požiadať o čerpanie finančných prostriedkov na obnovu s podporou štátu.

Z uvedených údajov vyplýva, že táto činnosť OSBD sa každoročne rozširuje, čo má za následok potrebu personálneho posilnenia strediska OSBD v Dubnici nad Váhom, ktoré je naplánované na začiatok leta 2018. Rok 2017 ako vyplýva z týchto údajov bol pre pracovníkov družstva náročný, pretože sa zvýšil počet spravovaných domov a tiež sa zvýšil počet domov žiadajúcich obnovu, čo malo za následok zväčšenie objemu pracovných náplní väčšiny pracovníkov, ale všetky úlohy, ktoré z toho vyplynuli boli splnené resp. sa priebežne plnia vo všetkých oblastiach činnosti družstva.

Hospodársky výsledok za rok 2017 predstavuje po zdanení zisk 23 983,35€ a o jeho rozdelení rozhodne Zhromaždenie delegátov.

Ing. Jozef Machún
riaditeľ OSBD

Hospodárenie OSBD Považská Bystrica v roku 2017

Hlavnou činnosťou OSBD je správa bytov vo vlastníctve družstva a výkon správy bytov vo vlastníctve občanov a iných organizácií. V nadväznosti na výkon správy je ďalšou činnosťou údržba vo vlastnej réžii v spravovaných bytoch a domoch, ako aj dodávateľsky pre iné organizácie na základe živnostenského listu.

Popri hlavnej činnosti v zmysle platných Stanov sa družstvo zaoberá vedľajšími podnikateľskými aktivitami. Jedná sa hlavne o výrobu, rozvod a predaj tepla a teplej úžitkovej vody a tiež prenájom nebytových a spoločných priestorov.

Prehľad plnenia hlavných ukazovateľov za posledné tri roky:

	Ukazovateľ	Merná jedn.	Rok 2017	Rok 2016	Rok 2015
1.	Výnosy celkom	Celé €	2 695 823	2 616 996	2 612 291
2.	Náklady celkom	Celé €	2 671 840	2 598 009	2 592 434
3.	Hosp. výsledok (+zisk/-strata)	Celé €	23 983	18 987	19 857
4.	Redukované výkony *)	Celé €	2 312 740	2 273 113	2 270 093
5.	Počet spravovaných bytov	b.j.	13 674	13 331	13 277
6.	Počet zamestnancov v TPP **)	fyz. osoby	89	91	92
7.	Priemerná mzda	€	934,46	882,86	879,29
8.	Priemerná mzda kateg. THP	€	951,46	865,83	861,59
9.	Priemerná mzda kateg. R	€	917,35	899,9	896,98

*) redukované výkony = celkové výnosy znížené o materiál

**) TPP – trvalý pracovný pomer

OSBD dosiahlo za rok 2017 zisk pred zdanením vo výške 33 381,89 €. Daň z príjmov právnických osôb vyberaná zrážkou, ktorou boli zdanené úroky z dlhodobých vkladov v peňažných ústavoch, dosiahla hodnotu 773,51 €. Odložená daň z príjmov dosiahla výšku 5 745,03 €. Novelizáciou zákona NR SR č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov bola od 1.1.2014 zavedená tzv. daňová licencia, ktorú sú povinné odvádzať podnikateľské subjekty, ktoré dosiahli daňovú stratu. OSBD napriek účtovnému zisku vplyvom odpočítateľných a pripočítateľných položiek v daňovom priznaní dosiahlo daňovú stratu a z tohto dôvodu bolo povinné uhradiť daňovú licenciu vo výške 2 880 €. Na základe uvedených skutočností OSBD pri výnosoch 2 695 823,25 € a nákladoch 2 671 839,90 € dosiahlo hospodársky výsledok po zdanení – zisk v hodnote 23 983,35 €. Hospodárska činnosť Správa dosiahla zisk vo výške 45 291 €, prenájom nebytových priestorov 98 906 €, údržba 18 980 €, tepelné hospodárstvo 23 782 € a revíziu technici 3 685 €. Režijné činnosti na základe svojho zamerania vykázali stratu, a to MTZ vo výške 45 707 € a Hospodárska správa vo výške 91 348 €.

Stav spravovaných bytov sa medziročne zvýšil o 343 spravovaných jednotiek. Prepočítaný stav pracovníkov sa oproti roku 2016 znížil o dve osoby.

Porovnanie skutočností za rok 2017 s predpokladaným vývojom na rok 2017 je zobrazené v nasledovnej tabuľke:

	Ukazovateľ	M.j.	Skutočnosť 2017	Predpoklad 2017
1.	Výnosy celkom	Celé €	2 695 823	2 688 093
2.	Náklady celkom	Celé €	2 671 840	2 678 662
3.	Hospodársky výsledok	Celé €	23 983	9 431

OSBD prekročilo očakávaný zisk o 14 552 € a to zásluhou vyšších výnosov o 7 730 € a nižších nákladov o 6 822 €. Lepšie výsledky oproti predpokladu boli dosiahnuté u hospodárskych činností Údržba, Prenájom nebytových priestorov, MTZ, Revízi technici, Výroba tepla a Hospodárska správa.

Zhodnotenie jednotlivých hospodárskych činností v roku 2017 je predmetom ďalšej časti tejto správy.

Prehľad zamestnanosti v roku 2017:
(priemerný prepočítaný stav)

2017	THP	R - výr.	R - nevýr.
Stredisko správa	39	0	7
Stredisko údržba	5	34	0
Stredisko výroba tepla a TÚV	1	3	0
SPOLU OSBD	45	37	7

V roku 2017 bolo zamestnaných 89 zamestnancov v trvalom pracovnom pomere. Oproti roku 2016 sa počet zamestnancov znížil o dve osoby v kategórii R – nevýrobní.

A. VÝVOJ ČINNOSTI

I. BYTOVÁ POLITIKA

Celkový počet bytov v správe OSBD sa medzioročne zvýšil o 343 bytov. Zo správy OSBD neodišiel v priebehu roku 2017 ani jeden dom. K 1.1.2017 prišli do správy:

- 59 - bytový dom SNP 1477 v Považskej Bystrici
- 77 – bytový dom Lánska 949 v Považskej Bystrici
- 21 – bytový dom Robotnícka 289 v Považskej Bystrici
- 32 – bytový dom 8. mája 317 v Považskej Bystrici
- 32 – bytový dom 8. mája 316 v Považskej Bystrici
- 18 – bytový dom Moyzesova 406 v Dubnici nad Váhom
- 4 – bytový dom Pruské 403
- 4 – bytový dom Pruské 404

V priebehu roka prišli do správy ďalšie domy:

- 12 – bytový dom Pribinova 969 v Považskej Bystrici k 1.2.2017
- 42 – bytový dom Mládežnícka 323 v Považskej Bystrici k 1.3.2017
- 6 – bytový dom Skala 646 v Ilave k 1.7.2017

- 36 – bytový dom Centrum I č. 33 k 1.7.2017.

K 31.12.2017 družstvo spravovalo 13 674 bytov.

Z celkového počtu spravovaných bytov je 1 277 družstevných bytov a 12 397 bytov vo vlastníctve občanov a miest, čo je 90,66 %-ný podiel na celkovom počte spravovaných bytov.

	Rok 2017	Lokalita Pov.Bystrica	Lokalita Dubnica n/V	Celkom
1.	Spravované byty - družstevné	875	402	1 277
2.	Spravované byty v osob. vlastníctve	5 241	7 156	12 397
3.	Všetky spravované byty	6 116	7 558	13 674
4.	Spravované B,G,NP -družstevné	902	407	1 309
5.	Spravované B,G,NP - v osob. vlastníctve	5 341	7 240	12 581
6.	Všetky spravované B,G,NP	6 243	7 647	13 890
7.	Družstevné byty v inej správe	10	1	11
8.	Spravované domy	171	190	361
9.	Spravované domy družst. vlastníctvo nad 50%	3	1	4
10.	Počet členov bývajúcich	3 855	3 453	7 308
11.	Počet členov mimo správy OSBD	115	37	152

^{*)} B – byt, G – garáž, NP – nebytový priestor

Družstvo v priebehu roka 2017 predložilo na Katastrálny úrad v Považskej Bystrici, Ilave a v Púchove 149 zmlúv o odkúpení bytov do osobného vlastníctva v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov za účelom ich registrácie.

Celkom OSBD k 31.12.2017 uzatvorilo už 8 876 zmlúv o odkúpení bytov do osobného vlastníctva.

II. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ SPRÁVA

1. Rozbor nákladov a výnosov HČ Správa za roky 2017 a 2016

ŠTRUKTÚRA NÁKLADOV (v celých €)	Skutočnosť 2017	Skutočnosť 2016
- materiálové náklady a energia	25 442	40 356
- opravy a udržiavanie	5 419	2 832
- mzdové náklady	570 972	536 320
- odvody do poisťných fondov	199 331	185 318
- doplnkové dôchodkové poistenie	4 200	4 380
- zákonné sociálne náklady	29 481	27 448
- odstupné a odchodné	9 084	7 771
- poštovné, telefóny, cestovné	17 381	14 798
- software, služby Kodas +JKC	13 044	14 278
- internetové pripojenie	1 455	1 514
- právne služby, audit	740	2 468

- zákonná rezerva na audit (nedaňová)	2 000	2 000
- školenia, kurzy, certifikáty	2 456	7 518
- inzercia, reklama, marketing	471	721
- súdne poplatky a kolky	12 451	11 624
- overovanie podpisov	2 820	3 158
- poplatky za komunálne odpady	1 179	1 205
- náklady s amnipuláciou s vodou (stočné, zráž. vody)	1 189	1 551
- revízie, certifikáty	1 203	1 537
- upratovanie OSBD	548	0
- Požiarna ochrana	561	0
- dane (z nehnuteľ., cestná)	3 520	3 484
- doúčtovanie zníženia DPH z dôv. použ. koeficientu	3 174	3 149
- odpisy	53 614	59 053
- finančné náklady (popl. banke, fin. prenájom-úrok)	740	1 374
- poisťné (PZP, havarijné)	2 024	1 892
- dane (splatná, vyberaná zrážkou, odložená)	9 399	6 828
- ostatné	5 532	6 300
SPOLU	979 430	948 877

ŠTRUKTÚRA VÝNOSOV (v celých €)	Skutočnosť 2017	Skutočnosť 2016
- príspevok na správu	889 222	864 920
- úroky	5 716	11 587
- poplatky (súdne, manipul., PČP, poštov., kopír., úvery)	39 445	35 898
- úhrada nákladov na transformáciu	15 605	20 917
- správa nebytových priestorov	9 963	9 759
- tržby z predaja hmotného majetku	32 238	15
- poplatky, úroky z omeškania	3 322	5 087
- príspevok na podporu zamestnávania ÚPSVaR	0	1 699
- prefakturácie	12 812	15 072
- dividendy z Dca Therm	3 801	3 801
- podiel na prebytku poisťovňa Colonnade	6 607	1 574
- ostatné	3 914	2 177
SPOLU	1 022 645	972 506

Z predloženého rozboru vyplýva, že v roku 2017 dosiahli náklady hospodárskej činnosti Správa plné krytie výnosmi HČ Správa, a to na 104,41 %, čo je oproti roku 2016 pokles o 1,92 %. Náklady hospodárskej činnosti Správa sú kryté príspevkom na správu na 90,79 %. Oproti predchádzajúcemu roku sa znížil podiel na krytí nákladov touto položkou o 1,39 %. Na druhom mieste v pokrytí nákladov sú s podielom 4,03% poplatky, ktoré sa medziročne zvýšili o 0,25 %. Výnosové úroky pokrývajú náklady zo správy podielom 0,58 %, čo znamená medziročný pokles o 0,64 % z dôvodu poklesu percentuálnej výšky bankových úrokov. Tržby z predaja hmotného majetku pokrývajú náklady na správu podielom 3,29 % a úhrada nákladov na transformáciu podielom 1,59%. Podiel ostatných výnosových položiek na krytí nákladov na správu je nepatrný.

2. Základné imanie, fondy, úvery

Družstvo vykazuje k 31.12.2017 nasledovné zostatky na jednotlivých fondoch. Pre porovnanie uvádzame zostatky fondov aj k 31.12.2016. Údaje sú uvedené v celých €.

FOND	Stav k 31.12.2017	Stav k 31.12.2016
Základné imanie	132 776	132 776
Fond družstevnej výstavby	9 664 402	10 626 059
Fond základných členských vkladov	110 878	112 143
Nedeliteľný fond	206 374	206 374
Sociálny fond	7 401	10 142
Fond na ciachovanie vodomero	175 793	137 022
Fond PÚaO (spoločný, vchodový, bytový)	11 008 292	9 323 838
Fond PÚaO spoločný - účtovný	8 406 609	6 920 342
Anuita	765 919	899 156
Bankové úvery na revitalizáciu	16 451 799	12 938 959
Investičný fond	57 300	38 313
Fond mimor. osobnej zainteresovanosti	13 278	13 278
Rezervný fond	650 286	650 286

- a) Zníženie fondu družstevnej výstavby v priebehu roka je dôsledkom odpredaja bytov do osobného vlastníctva v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov
- b) Mierne zníženie fondu základných členských vkladov odráža mieru zníženia členskej základne.
- c) Na nedeliteľnom fonde nebol v roku 2017 zaznamenaný účtovný pohyb.
- d) Fond ciachovania medziročne vzrástol o 38 771 €.
- e) V roku 2017 bola tvorba spoločného fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 5 932 756 € a čerpanie fondu bolo vo výške 4 408 140 €. U vchodových fondov bola v roku 2017 tvorba 303 905 € a čerpanie 180 119 € a u fondov bytov predstavovala tvorba 247 454 € a čerpanie 211 402 €. Celkovo môžeme konštatovať, že tvorba FPÚaO bola v roku 2017 vyššia o 1 684 454 € ako čerpanie.
- f) Dlhodobý úver na družstevnú výstavbu – anuita – sa medziročne znížil o 133 237 €.
- g) Podstatný nárast čo do objemu aj do počtu zaznamenali oproti roku 2016 úvery na revitalizáciu, ktoré medziročne vzrástli o 3 512 840 €.
- h/ Fondy investičný, osobnej zainteresovanosti a rezervný sú tvorené zo zisku na základe rozhodnutia Zhromaždenia delegátov. Investičný fond sa medziročne zvýšil o 18 987 €.

3. Investičná činnosť

V roku 2017 OSBD v Považskej Bystrici investovalo celkom 46 050,96 € do dlhodobého hmotného majetku.

Nákup a obnova dlhodobého hmotného majetku zahŕňa nákup úžitkových motorových vozidiel Peugeot Partner Teepee pre stredisko Dubnica nad Váhom – údržba v cene 12 783 €, pre stredisko Považská Bystrica – údržba výťahov v cene 11 779 € a pre stredisko Považská Bystrica – správa v cene 11 937 €. Pre stredisko Dubnica nad Váhom bol zakúpený počítačový server v hodnote 4 070 € ako náhrada za server po záručnej lehote.

V priebehu roku 2017 bol zakúpený drobný investičný majetok v celkovej hodnote 5 481 € €. Uvedený DIM pozostával z počítačovej a kancelárskej techniky, kancelárskeho nábytku určeného na výmenu za opotrebovaný nábytok a z rôzneho náradia pre údržbu.

4. Stav pohľadávok

Celková výška pohľadávok na nájomnom, platbách za služby poskytované s užívaním bytu a platbách do fondu prevádzky, údržby a opráv k 31.12.2017 dosiahla sumu 545 299 € (medziročný nárast o 38 429 €, teda o 7,58 %) , čo predstavuje priemerný nedoplatok na 1 byt v čiastke 39,88 €.

R o z b o r

podaných návrhov na Okresný súd v Považskej Bystrici a Trenčíne a návrhov na dražby právnym oddelením OSBD Považská Bystrica
od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017

Spolu podaných návrhov	55
z toho:	
platobných rozkazov z predpisu	47
z faktúr + iné	8
Celková suma podaných návrhov	64 465 €
Ukončených sporov k 31.12.2017	49
Neukončených sporov	6
Počet zaslaných pokusov o zmier	992
V hodnote	1 415 800 €
Počet podaných exekúcií na mzdu, majetok, dôchodok	8
V hodnote	11 350 €
Počet návrhov na výpoveď z nájmu bytu do P-OSBD	13
V hodnote	26 531 €
Počet návrhov na vypratanie z bytu podaných na OS	1
V hodnote	1 138 €
List neplatičom - zriadené záložné právo (pred dražbou)	30
V hodnote	60 984 €
Počet realizovaných dražieb bytu vlastníka	2
V hodnote	6 000 €

Predaj bytu tretej osobe	1
V hodnote	36 100 €
Vymôžená suma CELKOM	748 946 €

III. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ ÚDRŽBA

Uskutočňovanie údržby, opráv a obnovy spoločných častí a zariadení domu ako celku je náplňou všetkých zainteresovaných pracovníkov údržby OSBD, jednak zo zákonných povinností /porevísne opravy rozvodov elektroinštalácie, plynu, bleskozvodov, požiarnych rozvodov a výťahov/, ako aj na základe požiadaviek jednotlivých vlastníkov a užívateľov bytov resp. žiadostí ZVB.

Stredisko 300 - Údržba Považská Bystrica a Dubnica nad Váhom

Údržba bytového fondu v správe OSBD Považská Bystrica roku 2017 priniesla pre správcu OSBD Považská Bystrica, okrem prác zákonom určených: výmena vodomeroch SV a TUV - 3922 kusov, odstraňovanie závad po revízií plynu – 79 bytových domov, elektro – 78 bytových domov, bleskozvodov – 30 bytových domov aj práce, ktoré sme zabezpečili po dohode so ZVB a vlastními bytov ako napr. opravy alebo výmeny elektro rozvodov a zariadení, osvetlení, odpadových potrubí, sanít, výhrevných telies, maľovanie a olemovanie strojovní výťahov, a iné. Pri svojej činnosti vo vzťahu k záujmu spravovaných domov a bytov sme vykonali aj práce, ktoré prispeli k zlepšeniu hospodárskeho výsledku strediska údržby: kontrola hydrantov a tlakovanie požiarnych hadíc v lokalite Považská Bystrica a Dubnica nad Váhom, no v neposlednej miere aj práce spojené s výmenou meračov tepla po životnosti - 43 bytových domov 7827 ks meračov PRT. Pri ochrane majetku vlastníkov z dôvodu zatekania cez strešnú krytinu sme vykonali lokálne opravy a hydroizolácie striech– 27 bytových domov.

Stredisko 400, Považská Bystrica a Dubnica nad Váhom

Oblasť VTZ (výťahov): okrem prác zákonom určených a zmluvne zabezpečených ako sú skúšky VTZ, Odborné skúšky –155 bytových domov, Úradné skúšky – 27 bytových domov, sme odstraňovali závady na VTZ po odborných skúškach, prehliadkach a v paušále, ktoré tvorili nosnú časť denných prác. Okrem týchto prác pracovníci strediska Výťahy vykonali práce mimo paušál spojené s modernizáciou výťahov: výmena adaptérov 10ks, tabiel, privolávačov 25ks, trakčných kolies – 3 ks, oprava motorov – 8 ks, výmena kriviek 30 ks , výmena lán obmedzovača rýchlosti 4ks, výmena zachytávačov 20 ks, úprava výťahových dverí pred výmenou PVC za dlažbu, zámočnice, elektrikárske a zváracské práce.

Súhrn všetkých prác a činností pracovníkov stredísk údržby Považská Bystrica a Dubnica nad Váhom priniesol pre obe strediská údržby celkové ročné výnosy vo výške 1 078 887 €, ktoré postačovali nielen na pokrytie vzniknutých nákladov vo výške 1 059 907 €, ale priniesli aj zisk vo výške 18 980 €.

Záverom môžeme skonštatovať, že všetci pracovníci zabezpečujúci činnosť strediska údržby, podnikli počas roku 2017 všetky kroky, ktoré viedli nielen k spokojnosti nášho zákazníka (vlastníka a užívateľa bytu) v správe OSBD Považská Bystrica, čo je naša prvoradá úloha, ale aj k odstraňovaniu porúch a havárií pre ďalšie správcovské spoločnosti , firmy a rodinné domy v regióne Považská Bystrica , Dubnica, Ilava.

IV. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ VÝROBA TEPLA

Výroba tepla v roku 2017 obhospodarovala dva väčšie samostatné zdroje tepla vo vlastníctve Okresného stavebného bytového družstva, a to plynovú blokovú kotolňu Beluša – bytovky v okrese Púchov a plynovú blokovú kotolňu Ladce-Záhradná ulica v okrese Ilava. Okrem týchto väčších zdrojov, v starostlivosti strediska sú tri plynové lokálne domové kotolne v Novej Dubnici, Bolešove a Považskej Bystrici a jedna uhľová domová kotolňa v Udiči. Činnosť výroby tepla zabezpečujú štyria pracovníci, traja kuriči – údržbári a vedúci strediska, zároveň vykonávajúci funkciu majstra.

Ročným plánom výroby tepla je plánovaná ročná dodávka tepla zmluvným odberateľom na základe objednaného množstva tepla. Vyhláška ÚRSO č. 248/2016 Z.z. určuje objednané teplo ako spotrebu tepla v roku t-2, to znamená pre rok t - 2017 to bola spotreba tepla všetkých odberateľov na jednotlivých tepelných okruhoch z roku 2015. Pre väčší zdroj, plynovú kotolňu Beluša – bytovky bol plán výroby na rok 2017: 11 269 GJ, skutočne dodané teplo odberateľom bolo v roku 2017: 11360 GJ, čo predstavuje plnenie plánu na 100,8% Menším zdrojom je plynová kotolňa Ladce – Záhradná ul., ktorej plánom bolo dodať odberateľom v roku 2017: 8 446GJ, skutočnosť bola 8 191 GJ, t.j. splnenie plánu na 96,98 %. Spolu to predstavuje pre rok 2017 plnenie plánu výroby a predaja tepla za stredisko na 98,89%

Vyššie uvedené hodnoty ukazujú, že plán výroby a predaja tepla na rok 2017 nebol úplne naplnený(-1,11%), pričom vplyv na túto skutočnosť malo hlavne to, že v obci Ladce prebehlo zateplenie piatich objektov významných odberateľov. Celkovo výroba tepla dosiahla v roku 2017 kladný hospodársky výsledok. Plánované opravy, boli vykonané bez výrazného prekročenia plánovaných nákladov. V roku 2017 sa nevyskytli vážne havarijné opravy , čo malo taktiež kladný vplyv na hospodársky výsledok. Predpokladáme, že v roku 2018 dosiahne výroba tepla porovnateľný hospodársky výsledok ako v roku 2017. Podmienkou je však absencia výskytu vážnych havárií technológie kotolní a rozvodov tepla a taktiež zvýšenie výroby a predaja tepla na základe zníženia priemernej teploty vykurovacích dní v roku 2018.

V. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ PRENÁJOM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Na hospodárskej činnosti Prenájom nebytových a spoločných priestorov sú evidované náklady a výnosy v súvislosti s prenájomom nebytových a spoločných priestorov. Družstvo malo k 31.12.2017 uzatvorených 369 zmlúv o prenájme. Pri tomto počte zmlúv dosiahlo OSBD pri celkových nákladoch 20 758 € a celkových výnosoch 119 664 € zisk vo výške 98 906 €, čo je z dôvodu vyšších nákladov o 17 595 € aj napriek vyšším výnosom o 2 320 € medziročné zhoršenie hospodárskeho výsledku o 15 275 €.

B. UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU

Po 31. decembri 2017 nenastali také udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností týkajúcich sa roku 2017.

C. PREDPOKLADANÝ VÝVOJ V ROKU 2018

Predpokladaný hospodársky vývoj vychádza z plánu hospodárskych ukazovateľov OSBD pre rok 2018. Pokiaľ nenastanú v priebehu roka zásadné zmeny subjektívnych a objektívnych podmienok, predpokladáme v roku 2018 dosiahnutie kladného hospodárskeho výsledku – zisku – vo výške 11 403 €.

Pre rok 2018 bol predstavenstvom OSBD schválený plán investícií, ktorý smeruje ako do rozvoja činností družstva, tak aj do obnovy fyzicky zastaraného majetku a tiež do oblasti starostlivosti o existujúci majetok. Jedná sa o nasledovné investície:

1. Nákup nákladného automobilu (leasing) pre stredisko Považská Bystrica – výmena opotrebovaného vozidla Peugeot Boxer, rok výroby 2005, v cene 22 000 €.
2. Stavebné úpravy strediska Dubnica nad Váhom – 1. etapa - v sume 16 000 €.
3. Stavebné úpravy strediska Dubnica nad Váhom – 2. etapa - v sume 8 300 €.

Celkový objem investícií pre rok 2018: 46 300 € (bez DPH)

Ďalšie plánované nákupy, ktoré nie sú investíciami:

- Zakúpenie nových PC – 15 ks podľa plánu obnovy: v celkovej sume 12 000 €
- Skartovacie stroje NBU 3 – 3 ks: v celkovej sume 4 500 €
- Obnova kancelárskeho zariadenia v Považskej Bystrici: v celkovej sume 5 000 €
- Rekonštrukcia zasadacej miestnosti v Pov. Bystrici: v celkovej sume 4 000 €

Spolu: 25 500 €

1. Predpoklad hlavných hospodárskych ukazovateľov za celé OSBD:

	UKAZOVATEĽ	MERNÁ JEDN.	PREDPOKLAD 2018
1.	Výnosy	celé €	2 672 570
2.	Náklady	celé €	2 661 167
3.	Hospodársky výsledok	celé €	11 403
4.	Podiel nákladov na výnosoch	%	99,57
6.	Mzdové náklady	celé €	1 209 730

2. Predpoklad vývoja hospodárskych ukazovateľov jednotlivých hospodárskych činností:

		Správa	Údržba	MTZ	NP - zmluvy
1.	Výnosy	1 032 508	1 016 125	11 665	116 542
2.	Náklady	950 708	1 021 542	56 915	30 756
3.	Hospodársky výsledok	81 800	-5 417	-45 250	85 786

		Revízný techn.	Výroba tepla	Hosp. správa	Predst.+KK	SPOLU
1.	Výnosy	52 625	397 852	45 253	0	2 672 570
2.	Náklady	49 214	388 648	133 684	29 700	2 661 167
3.	Hospodársky výsledok	3 411	9 204	-88 431	-29 700	11 403

D. PODIEL NA AKCIÁCH

Družstvo má účasť s menšinovým vplyvom v akciovej spoločnosti Dca THERM a.s. Dubnica nad Váhom. Podiel na základnom imaní spoločnosti je 12 %. V priebehu roka 2017 družstvo zakúpilo ďalších 106 ks akcií v hodnote 3 604 € a k 31.12.2017 OSBD vlastnilo 1 373 ks akcií v nominálnej hodnote 46 682 €.

E. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

Predstavenstvo OSBD Považská Bystrica predkladá Zhromaždeniu delegátov návrh na rozdelenie zisku za rok 2017 vo výške 23 983,35 € v plnej výške do fondu investícií.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 31.12.2017

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

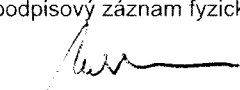
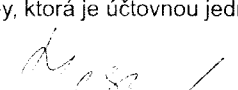
Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac Rok
2020111016	X riadna	malá	od 1 2017
IČO			do 12 2017
36016659	mimoriadna	X veľká	
SK NACE	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
68.20.0			od 1 2016
			do 12 2016

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	
Okresné stavebné bytové družstvo	
Sídlo účtovnej jednotky	
Ulica	Číslo
SNP	1936
PSČ	Obec
01707	POVAŽSKÁ BYSTRICA
Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti	
Telefónne číslo	Faxové číslo
0424323260	
E-mailová adresa	

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:
21.03.2018	. . 20	 

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



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



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		Netto
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	3 5 1 3	3 5 1 3	
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	4 6 6 8 2	4 6 6 8 2	
			0		4 3 0 7 8
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24	4 6 6 8 2	4 6 6 8 2	
					4 3 0 7 8
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1		Netto 2
				Korekcia - časť 2		Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29				
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30				
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31				
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32				
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	4 5 3 2 8 4 2 4	4 5 1 4 5 8 3 6		
			1 8 2 5 8 8	4 0 0 1 7 3 9 3		
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	1 2 5 7 8 9	1 2 5 5 8 6		
			2 0 3	1 1 8 0 3 8		
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	1 2 5 7 8 9	1 2 5 5 8 6		
			2 0 3	1 1 8 0 3 8		
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	1 4 5 6 8 3 4 3	1 4 5 6 8 3 4 3		
			0	1 1 1 2 6 2 1 4		
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	0	0		
			0		0	



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 deňatových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	1 4 5 6 8 3 4 3	1 4 5 6 8 3 4 3	1 1 1 2 6 2 1 4
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 2 3 2 9 3 0 1	1 2 1 4 6 9 1 6	1 2 7 9 3 9 6 1
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	1 1 1 7 1 1 7 6	1 0 9 8 8 7 9 1	1 1 8 3 2 6 7 7
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



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
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	1 1 1 7 1 1 7 6 1 8 2 3 8 5	1 0 9 8 8 7 9 1	1 1 8 3 2 6 7 7
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	1 1 5 8 1 2 5	1 1 5 8 1 2 5	9 6 1 2 8 4
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66	0	0	0
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	2	
				Netto	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 8 3 0 4 9 9 1	1 8 3 0 4 9 9 1	
			0		1 5 9 7 9 1 8 0
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 9 5 2 3	1 9 5 2 3	
					2 0 0 5 9
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 8 2 8 5 4 6 8	1 8 2 8 5 4 6 8	
					1 5 9 5 9 1 2 1
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	1 2 5 8 0	1 2 5 8 0	
			0		4 7 0 1 0
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1 2 5 8 0	1 2 5 8 0	
					4 3 3 3 7
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			
					3 6 7 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	5 6 8 0 6 0 3 1	5 2 9 0 8 8 1 4
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	1 1 1 7 6 1 6 0	1 2 1 1 6 1 1 0
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 3 2 7 7 6	1 3 2 7 7 6
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 3 2 7 7 6	1 3 2 7 7 6
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 0 0 3 5 2 0 7	1 0 9 9 9 1 4 0
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	2 0 6 3 7 4	2 0 6 3 7 4
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	2 0 6 3 7 4	2 0 6 3 7 4
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie 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	7 2 0 8 6 3	7 0 1 8 7 6
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	7 2 0 8 6 3	7 0 1 8 7 6
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	1 9 1	1 9 1
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95	1 9 1	1 9 1
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	5 6 7 6 6	5 6 7 6 6
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	6 7 1 7 1	6 7 1 7 1
2.	Neuhradená strata minulých rokov (I-/429)	99	- 1 0 4 0 5	- 1 0 4 0 5
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 3 9 8 3	1 8 9 8 7
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	4 3 9 0 5 4 1 1	3 8 9 7 4 1 4 3
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 1 7 5 8 4 0 0	9 9 9 8 6 4 2
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	1 7 5 7 9 4	1 6 5 3 5 0
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	7 4 0 1	1 0 1 4 2
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115	1 1 4 6 3 7 9 7	9 7 1 6 7 8 9
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	1 1 1 4 0 8	1 0 6 3 6 1



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118	4 9 8	4 9 8
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	4 9 8	4 9 8
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	1 5 2 5 7 8 5 0	1 1 9 3 9 4 2 9
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 5 6 4 0 3 6 3	1 6 0 0 4 0 5 3
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 5 1 7 5 7 4 9	1 5 5 7 3 0 6 6
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 5 1 7 5 7 4 9	1 5 5 7 3 0 6 6
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	2 0 8 9 2 1	1 9 0 2 3 4
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	1 2 7 7 2 4	1 1 7 6 5 1
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	1 0 8 7 9 7	1 0 1 3 4 4
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	1 9 1 7 2	2 1 7 5 8
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	5 4 3 5 1	3 1 9 9 1
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	3 7 3 9 4	3 1 5 5 9
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 6 9 5 7	4 3 2
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	1 1 9 3 9 4 9	9 9 9 5 3 0
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	1 7 2 4 4 6 0	1 8 1 8 5 6 1
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	1 1 7 6 9	
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 7 1 2 6 9 1	1 8 1 8 5 6 1



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



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	1 7 3 9 6 1 8	1 6 5 4 4 9 6
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 6 1 2 4	1 6 9 6 1
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	3 8 0 1	3 8 0 1
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	3 8 0 1	3 8 0 1
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	5 7 1 6	1 1 5 8 7
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	5 7 1 6	1 1 5 8 7
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	6 6 0 7	1 5 7 3
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	2 0 2 2	3 0 0 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	1 3 5 7	1 8 5 4
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 3 5 7	1 8 5 4
O.	Kurzové straty (563)	52		6
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	6 6 5	1 1 4 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 4 1 0 2	1 3 9 5 6
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	3 3 3 8 2	2 5 8 1 5
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	9 3 9 9	6 8 2 8
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	3 6 5 4	4 8 6 0
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	5 7 4 5	1 9 6 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 3 9 8 3	1 8 9 8 7

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2017

zostavené podľa Opatrenia č.MF/23377/2014-74 (FS č.12/2014), ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre veľké účtovné jednotky a subjekty verejného záujmu

Článok I – VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1) Základné informácie o účtovnej jednotke:**

Obchodné meno:	Okresné stavebné bytové družstvo
Sídlo:	SNP 1936, 017 07 Považská Bystrica
Právna forma:	družstvo
Dátum vzniku:	9.5.1977
Hlavný predmet podnikania:	Správa a údržba bytov vlastných a vo vlastníctve právnických a fyzických osôb
Subjekt verejného záujmu:	Okresné stavebné bytové družstvo nie je subjektom verejného záujmu
Účtovné obdobie:	Kalendárny rok 2017

Test veľkostnej skupiny účtovnej jednotky (2 ZoU)

(Do veľkostnej skupiny veľká účtovná jednotka patrí taká, ktorá za dve po sebe idúce účtovné obdobia spĺňa aspoň dve z troch podmienok – suma netto aktív presiahla 4 000 000 eur, čistý obrat presiahol 8 000 000 eur a priemerný prepočítaný počet zamestnancov počas účtovného obdobia presiahol 50).

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Áno/Nie
Netto aktíva celkom	56 806 031	52 905 814	A
Čistý obrat celkom	2 632 267	2 546 842	N
Počet zamestnancov	88	92	A

Komentár: UJ spĺňa veľkostné podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny – **veľká účtovná jednotka**, preto zostavuje účtovnú závierku podľa metodiky pre túto veľkostnú skupinu (Opatrenie č.MF/23377/2014-74).

2) Informácie o inej účtovnej jednotke, v ktorej je účtovná jednotka neobmedzene ručiacim spoločníkom:

Neexistuje takáto iná účtovná jednotka

3) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky:

24.05.2017

4) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:

Účtovná závierka OSBD k 31. decembru 2017 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017.

5) Údaje o skupine účtovných jednotiek v súvislosti s konsolidáciou:

neexistuje takáto skupina účtovných jednotiek

a) Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje **konsolidovanú účtovnú závierku** za najväčšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka (najvyšší stupeň konsolidácie):
neexistuje

b) Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje **konsolidovanú účtovnú závierku** za najmenšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka (bezprostredne vyšší stupeň konsolidácie), a ktorá je tiež začlenená do skupiny účtovných jednotiek na najvyššom stupni konsolidácie:

neexistuje

c) Adresa, kde sa môže vyžiadať kópia vyššie uvedených **konsolidovaných účtovných závierok**:

neexistuje

d) Údaj, či účtovná jednotka je materskou účtovnou jednotkou a údaj, či je oslobodená od povinnosti zostaviť **konsolidovanú účtovnú závierku** a konsolidovanú výročnú správu podľa § 22 zákona o účtovníctve, pričom sa uvádzajú:

1. pri oslobodení podľa § 22 ods. 8 zákona o účtovníctve obchodné meno a sídlo materskej účtovnej jednotky zostavujúcej **konsolidovanú účtovnú závierku** podľa osobitných predpisov (IFRS/EÚ):

neexistuje

2. pri oslobodení podľa § 22 ods. 10 a 12 zákona o účtovníctve obchodné meno a sídlo dcérskych účtovných jednotiek:

neexistujú

6) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov počas účtovného obdobia:

(vedúcim zamestnancom sa rozumejú členovia štatutárneho orgánu a ich priami podriadení)

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet počas účtovného obdobia	88,60	92
Počet zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	88	92
- počet vedúcich zamestnancov	11	11

Článok II – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1) Informácia, či je účtovná závierka zostavená za splnenia predpokladu, že účtovná jednotka bude **nepretržite pokračovať** vo svojej činnosti minimálne 12 mesiacov po závierkovom dni v zmysle § 7 ods. 4 zákona o účtovníctve. Ak by tento predpoklad nebol splnený, uvedie sa aj dopad do účtovnej závierky (napr. zrušenie dlhodobých rezerv): **Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania družstva.**

2) Informácia o aplikácii účtovných zásad a účtovných metód, ktoré sú dôležité na posúdenie majetku, záväzkov, finančnej situácie a výsledku hospodárenia. Informácia **o zmenách účtovných zásad a zmenách účtovných metód**, a to s uvedením dôvodu ich uplatnenia a ich vplyvu na hodnotu majetku, záväzkov, vlastného imania a výsledku hospodárenia. Ak v dôsledku zmeny účtovných zásad a účtovných metód nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie v neporovnateľných hodnotách:

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

3) Informácie o charaktere a účele **transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe**, pričom sa uvádza finančný vplyv týchto transakcií na účtovnú jednotku, ak sú riziká alebo prínosy vyplývajúce z týchto transakcií významné a ak uvedenie týchto rizík alebo prínosov je potrebné na účely posúdenia finančnej situácie účtovnej jednotky (napr. súdne spory, zmluvy, časovo limitované licencie a oprávnenia, podnikové kombinácie, záväzky investovať, dopad legislatívy, celkový pokles v hospodárskom segmente):

Transakcie uvedeného typu neexistujú

4) **Spôsob a určenie oceňovania** majetku a záväzkov:

a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov (§ 25 ZoU):

Č.	Názov položky	Spôsob oceňovania
1.	Dlhodobý nehmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
2.	Dlhodobý nehmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
3.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reprodukčná obstarávacia cena
4.	Dlhodobý hmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
5.	Dlhodobý hmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
6.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reprodukčná obstarávacia cena
7.	Dlhodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena
8.	Zásoby obstarané kúpou:	Obstarávacia cena
9.	Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou:	Vlastné náklady
10.	Zásoby obstarané inak (darom):	Reprodukčná obstarávacia cena
11.	ZV a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj:	Menovitá hodnota
12.1.	Vlastné pohľadávky:	Menovitá hodnota
12.2.	Kúpené pohľadávky:	Obstarávacia cena
13.	Krátkodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena
14.	Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy:	Menovitá hodnota
15.	Záväzky, vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek a úverov:	Menovitá hodnota
16.	Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy:	Menovitá hodnota
17.	Deriváty:	Menovitá hodnota
18.	Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi:	Menovitá hodnota
19.	Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci:	Obstarávacia cena
20.	Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov:	Menovitá hodnota

b) Trvalé zníženie hodnoty majetku nebolo účtované. Prechodné zníženie hodnoty majetku je zaúčtované formou opravnej položky, stanovenej odborným odhadom bonity majetku.

c) Záväzky účtovná jednotka ocenila menovitou hodnotou záväzkov. Rezervy účtovná jednotka ocenila odborným odhadom budúcej menovitej hodnoty potrebnej na ich úhradu.

d) Určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní **reálnou hodnotou**:

e) Určenie ocenenia finančných nástrojov pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi:

[Vysvetlivky: **Finančné nástroje** definuje § 5 zákona č.566/2001 Z.z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov – sú to napr. cenné papiere (akcie, dlhopisy, dočasné listy), deriváty (opcie, futures, swapy, forwardy), nástroje peňažného trhu (pokladničné poukážky, vkladové listy)]

g) Informácia **o poskytnutých dotáciách** a pri dotáciách na obstaranie majetku sa uvedú zložky majetku a ich ocenenie:

Komentár k oceňovaniu majetku a záväzkov:

- Opravné položky k majetku, okrem dlhodobej pohľadávky a dlhodobej pôžičky, stanovila ÚJ odborným odhadom bonity klienta.
- Opravnú položku k dlhodobej pohľadávke a opravnú položku k dlhodobej pôžičke ÚJ stanovila metódu odúročenia na súčasnú hodnotu (§ 18/8 PU; § 21/6 PU).
- Rezervy ocenila ÚJ kalkulačnou metódou kvalifikovaného odhadu ich menovitej hodnoty na pokrytie budúcich záväzkov.

- ÚJ počas účtovného obdobia (§ 25 ZoU), ani k závierkovému dňu (§ 27 ZoU) nepoužila ocenenie reálnou hodnotou – lebo nemala k tomu vecnú náplň.
- ÚJ nepoužila dobrovoľné oceňovanie obchodných podielov metódou vlastného imania (§ 27/9 ZoU).
- ÚJ používa pri oceňovaní úbytku rovnakého druhu zásob a cenných papierov – vážený aritmetický priemer (§ 25/5 ZoU; § 22/1 PU).
- ÚJ používa pri oceňovaní prírastku cudzej meny v hotovosti alebo na bankový účet – zmenárenský kurz konkrétnej banky (§ 24/3 ZoU).
- ÚJ používa pri oceňovaní úbytku cudzej meny v hotovosti alebo z bankového účtu – základné pravidlo (D-1), teda kurz zo dňa predchádzajúceho dňu účtovného prípadu (§ 24/2/a; § 24/6 ZoU).

f) **Tvorba odpisového plánu** pre dlhodobý majetok, pričom sa uvádza doba odpisovania, sadzby odpisov a odpisové metódy pre účtovné odpisy:

Dlhodobý hmotný a nehmotný odpisovaný majetok	číslo účtu	doba odpisovania (počet rokov)	odpisová sadzba (%)
Software	013	8	12,5
Ostatný DNM	019	8	12,5
Stavby	021	20, 40	5, 2,5
Počítače s príslušenstvom	022.A	5	20
Dopravné prostriedky	023	6-8	16,67-12,5
Ostatné stroje	022.A	7-10	14,3-10
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	029	5	20

Komentár k odpisovému plánu:

- ÚJ používa účtovné odpisy nezávisle na daňových odpisoch. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci, kedy bol zaradený do užívania. Účtovné odpisy vychádzajú z predpokladanej doby používania majetku. Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje počas 8 rokov od jeho obstarania.
- ÚJ používa rovnomé odpisovanie dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého nehmotného majetku. Podrobný účtovný odpisový plán po položkách sa vedie v podsysteme Majetok s podporou softvéru (taktiež daňové odpisy podľa zákona o dani z príjmov).
- ÚJ odpisuje jednotlivé veci alebo relevantné súbory hnuťelných vecí (napr. počítačová sieť, nábytková zostava). ÚJ nepoužíva komponentné odpisovanie (odpisovanie častí majetku - komponentov).
- ÚJ nepoužila jednorazový odpis dlhodobého majetku z dôvodu jednorazového trvalého zníženia hodnoty majetku (§ 21/5 PU).
- ÚJ používa kategóriu drobného dlhodobého nehmotného majetku - položky pod 2 400 eur jednotkovej ceny so životnosťou nad jeden rok (§ 13/2 PU).
- ÚJ používa kategóriu drobného dlhodobého hmotného majetku - položky pod 1 700 eur jednotkovej ceny so životnosťou nad jeden rok (§ 13/6 PU).
- ÚJ nepoužíva dobrovoľné účtovanie podlimitného technického zhodnotenia do odpisovaného dlhodobého majetku – technické zhodnotenie pod 1 700 eur za účtovné obdobie (§ 21/3 PU; § 29/2 ZDP).
- ÚJ nepoužíva dobrovoľnú kapitalizáciu úrokov do obstarávacej ceny odpisovaného dlhodobého hmotného majetku alebo dlhodobého nehmotného majetku (§ 34/1 PU; § 35/2/h PU).

5) **Informácie o oprave významných chýb** minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na nerozdelený zisk minulých rokov alebo na neuhradenú stratu minulých rokov. Účtovná jednotka môže uviesť aj informácie o oprave nevýznamných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia:

V bežnom účtovnom období nebola vykonaná žiadna oprava významných chýb minulých účtovných období

Opis účtovného prípadu	Suma	MD/DAL	Vplyv na výsledok	Vplyv na vlastné imanie

Vysvetlivky k oprave chýb minulých účtovných období:

- Po schválení účtovnej závierky na valnom zhromaždení už nemožno otvárať účtovné knihy minulých účtovných období a prípadné opravy sa vykonajú v bežnom účtovnom období (§ 16/10,11 ZoU).
- Opravy nevýznamných nákladov a nevýznamných výnosov minulých účtovných období sa účtujú ako výsledkové účtovné prípady bežného účtovného obdobia (§ 5/1 PU).
- Významné opravy chýb minulých účtovných období sa účtujú (§ 59/13 PU) - voči minulým výsledkom hospodárenia (voči vlastnému imaniu na účet 428 alebo 429).
- Hranicu významnosti si UJ stanoví individuálne v internej účtovnej smernici (napr. 1 tisícina z brutto aktív).
- Pri ukladaní pokuty za nesprávnosti v účtovníctve prihládne daňový úrad aj na to, či UJ písomne ohlásila obsah a sumu vykonanej opravy chýb minulých účtovných období (§ 38/5 ZoU).
- Opravy chýb minulých účtovných období sa daňovo vysporiadajú podľa pravidiel v zákone o dani z príjmov (§ 17/15,29 ZDP) a pravidiel v daňovom poriadku (§ 16).

6) Okresné stavebné bytové družstvo vzhľadom na svoju právnu formu a predmet činnosti „správa bytov a nebytových priestorov“ vedie niektoré zložky aktív a pasív patriacich bytovým domom alebo častiam bytových domov, ktoré nie sú vo vlastníctve družstva, vo svojom účtovníctve a vykazuje ich v účtovných výkazoch družstva. Družstvo bude postupne oddeľovať jednotlivé zložky majetku a záväzkov od svojho účtovníctva a prevádzať ich do podsúvahovej evidencie. Takto už oddelilo hmotný majetok a vo svojich účtovných výkazoch vykazuje už len hmotný majetok patriaci družstvu.

Na strane aktív vykazuje vo svojich výkazoch družstvo bankové účty spravovaných domov, pohľadávky, poskytnuté pôžičky na revitalizáciu, splátkové kalendáre na revitalizáciu. Na strane pasív sú to záväzky, preddavky úvery na revitalizáciu, fondy domov a vchodov, nájomné prijaté vopred.

Jednotlivými zložkami majetku a záväzkov, ktoré vykazuje OSBD na svojich účtoch a účtovných výkazoch a ktoré sú vo vlastníctve spravovaných domov, sa budeme podrobne zaoberať v príslušných častiach poznámok, v ktorých budeme presne špecifikovať takéto zložky majetku a záväzkov.

Článok III – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLÚJÚ A DOPŔŇAJÚ POLOŽKY SÚVAHY

1) Informácie k položkám – AKTÍV SÚVAHY

a.1) Informácie o **dlhodobom nehmotnom majetku** za bežné účtovné obdobie a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v nadväznosti na členenie položiek súvahy:

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							SPOLU
	Náklady na vývoj (účet 012)	Softvér (013)	Oceniteľné práva (014)	Goodwill (015)	Ostatný DNM (019)	Obstaranie DNM (041)	Poskytnuté preddavky na DNM (051)	
<i>Prvotné ocenenie</i>								
Stav na začiatku		241 674						241 674
Prírastky		4 206						4 206
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci		245 880						245 880
<i>Oprávky</i>								

Stav na začiatku		218 783						218 783
Prírastky		16 628						16 628
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci		235 411						235 411
Opravné položky								
Stav na začiatku								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku		22 891						22 891
Stav na konci		10 469						10 469

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							SPOLU
	Náklady na vývoj (účet 012)	Softvér (013)	Oceniteľné práva (014)	Goodwill (015)	Ostatný DNM (019)	Obstaranie DNM (041)	Poskytnuté preddavky na DNM (051)	
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku		241 644						241 644
Prírastky		2 732						2 732
Úbytky		2702						2702
Presuny								
Stav na konci		241 674						241 674
Oprávky								
Stav na začiatku		196 637						196 637
Prírastky		24 848						24 848
Úbytky		2 702						2 702
Presuny								
Stav na konci		218 783						218 783
Opravné položky								
Stav na začiatku								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku		45 008						45 008
Stav na konci		22 891						22 891

a.2) Informácie o dlhodobom hmotnom majetku za bežné účtovné obdobie a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v nadväznosti na členenie položiek súvahy:

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								SPOLU
	Pozemky (účet 031)	Stavby (021)	Veci a súbory (022)	Pestova- teľské porasty (025)	Stádo a ťažné zvieratá (026)	Ostatný DHM (029)	Obstaranie DHM (042)	Preddavky na DHM (052)	
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku	165 852	12 976 973	1 305 097				0		14 447 922
Prírastky		202	46 051						46 253
Úbytky	2 530	1 127 063	14 881						1 144 474

Presuny								
Stav na konci	163 322	11 850 112	1 336 267			0		13 349 701
Oprávky								
Stav na začiatku		647 259	1 022 220					1 669 479
Prírastky		35 279	72 870					108 149
Úbytky			14 881					14 881
Presuny								
Stav na konci		682 538	1 080 209					1 762 747
Opravné položky								
Stav na začiatku								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku	165 852	12 329 714	282 877			0		12 778 443
Stav na konci	163 322	11 167 574	256 058			0		11 586 954

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								SPOLU
	Pozemky (účet 031)	Stavby (021)	Veci a súbory (022)	Pestova- teľské porasty (025)	Stádo a ťažné zvieratá (026)	Ostatný DHM (029)	Obstaranie DHM (042)	Preddavky na DHM (052)	
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku	165 852	14 090 383	1 308 953				0		15 565 188
Prírastky		36 247	46 094						82 341
Úbytky		1 149 657	49 950						1 199 607
Presuny									
Stav na konci	165 852	12 976 973	1 305 097				0		14 447 922
Oprávky									
Stav na začiatku		611 963	1 001 881						1 613 844
Prírastky		35 296	70 290						105 586
Úbytky			49 951						49 951
Presuny									
Stav na konci		647 259	1 022 220						1 669 479
Opravné položky									
Stav na začiatku									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku	165 852	13 478 420	307 072				0		13 951 344
Stav na konci	165 852	12 329 714	282 877				0		12 778 443

Komentár: UJ nekapitalizovala žiadne úroky do obstarávacej ceny odpisovaného dlhodobého majetku.

b) Informácie o dôvodoch účtovania o dlhodobom majetku, ku ktorému nemá účtovná jednotka vlastnícke právo (napr. majetok obstaraný finančným prenájomom, majetok pri ktorom vlastnícke právo nadobudol veriteľ zmluvou o zabezpečovacom prevode práva, ale ktorý užíva účtovná jednotka na základe zmluvy o výpožičke, cudzí majetok zverený do správy (napr. fond opráv pri správe bytov):

c.1) **Dlhodobý nehmotný majetok**, na ktorý je zriadené záložné právo a dlhodobý nehmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať:

Dlhodobý nehmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0
Dlhodobý nehmotný majetok, s obmedzeným právom s ním nakladať	0

c.2) **Dlhodobý hmotný majetok**, na ktorý je zriadené záložné právo a dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0
Dlhodobý hmotný majetok, s obmedzeným právom s ním nakladať	0

d) Majetok, ktorým je **goodwill** - dôvod jeho vzniku, spôsob výpočtu a prehodnotenie opodstatnenosti jeho výšky a odpisu jeho hodnoty:

[Vysvetlivky: Záporný goodwill sa účtovne odpíše do výnosov (075/551) jednorázovo v roku jeho vzniku (§ 37 PU). Daňovo sa goodwill z podnikových kombinácií spravidla odpisuje najdlhšie počas 7 rokov podľa pravidiel v zákone o dani z príjmov (§ 17/11; § 17a - 17e ZDP)]

e) **Výskumná a vývojová činnosť** účtovnej jednotky za bežné účtovné obdobie (§ 37 PU), v členení na:

1. Náklady na výskum vynaložené v bežnom účtovnom období;
2. Neaktivované náklady na vývoj vynaložené v bežnom účtovnom období;
3. Aktivované náklady na vývoj vynaložené v bežnom účtovnom období (účet 012);

f) Informácie **o štruktúre dlhodobého finančného majetku (DFM) a jeho umiestnení** v členení v nadväznosti na položky súvahy, ak prostredníctvom tohto umiestnenia vykonáva v inej účtovnej jednotke rozhodujúci vplyv, spoločný rozhodujúci vplyv, podstatný vplyv; uvádza sa aj obchodné meno, sídlo, podiel na základnom imaní a podiel na iných zložkách vlastného imania, výška vlastného imania a výsledok hospodárenia tejto inej účtovnej jednotky:

Obchodné meno a sídlo spoločnosti, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Bežné účtovné obdobie				
	Podiel ÚJ na ZI v %	Podiel na iných zložkách vlastného imania ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Hodnota vlastného imania ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Výsledok hospodárenia ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Účtovná hodnota DFM
CP a podiely v prepojenej ÚJ – podielová účasť v dcérskej ÚJ s rozhodujúcim vplyvom (riadok 22 súvahy)					
	0				
	0				
CP a podiely, okrem PUJ - podielová účasť v inej ÚJ s podstatným vplyvom - nad 20 % (riadok 23 súvahy)					
	0				
	0				
CP a podiely – zmluvne dohodnuté zdieľanie rozhodujúceho vplyvu					
	0				
	0				

Vysvetlivky k umiestneniu dlhodobého finančného majetku (DFM):

Rozhodujúci vplyv - je najmä väčšina hlasovacích práv alebo právo menovať orgány spoločnosti – konateľa, predstavenstvo, dozornú radu (§ 22/3 ZoU; § 14/3/a PU).

Podstatný vplyv – je najmenej 20 % podiel na hlasovacích právach (§ 27/1/a ZoU).

Spoločný rozhodujúci vplyv – je zmluvne dohodnuté zdieľanie rozhodujúceho vplyvu (§ 14/3/e PU).

g,i,j) Informácie **o dlhodobom finančnom majetku** v členení podľa jednotlivých položiek súvahy na začiatku bežného účtovného obdobia, prírastky, úbytky a presuny tohto majetku (zmeny) počas bežného účtovného obdobia a stav na konci bežného účtovného obdobia:

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie										SPOLU
	Podielová účasť v PUJ (061A,062A 063A)	Podielová účasť, okrem PUJ (062A)	Ostatné CP a podiely (063A)	Pôžičky PUJ (066A)	Pôžičky, okrem PUJ (066A)	Ostatné pôžičky (067A)	Dlhové CP a ostatný DFM (065A, 069A)	Pôžičky a ostatný DFM (T≥1R) (066A,067A, 069A)	Účty v bankách (T>1R) (22xA)	Obstaranie a preddavky (043,053)	
	Prvotné ocenenie										
Stav na začiatku			43 078								43 078
Prírastky			3 604								3 604
Úbytky											
Presuny											
Stav na konci			46 682								46 682
Opravné položky											
Stav na začiatku											
Prírastky											
Úbytky											
Presuny											
Stav na konci											
Účtovná hodnota											
Stav na začiatku			43 078								43 078
Stav na konci			46 682								46 682

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie											
Dlhodobý finančný majetok	Podielová účasť v PUJ (061A,062A, 063A)	Podielová účasť, okrem PUJ (062A)	Ostatné CP a podiely (063A)	Pôžičky PUJ (066A)	Pôžičky, okrem PUJ (066A)	Ostatné pôžičky (067A)	Dlhové CP a ostatný DFM (065A, 069A)	Pôžičky a ostatný DFM (T≥1R) (066A,067A, 069A)	Účty v bankách (T>1R) (22xA)	Obstaranie a preddavky (043,053)	SPOLU
Prvotné ocenenie											
Stav na začiatku			43 078								43 078
Prírastky											
Úbytky											
Presuny											
Stav na konci			43 078								43 078
Opravné položky											
Stav na začiatku											
Prírastky											
Úbytky											
Presuny											
Stav na konci											
Účtovná hodnota											
Stav na začiatku			43 078								43 078
Stav na konci			43 078								43 078

Vysvetlivky k dlhodobému finančnému majetku (DFM):

Účet 061 – majetková účasť v dcérskej účtovnej jednotke, kde má UJ najmä väčšinu hlasovacích práv (nad 50 %) alebo právo menovať orgány spoločnosti (§ 14/21 PU; § 22/4 ZoU).

Účet 062 – majetková účasť v inej účtovnej jednotke, kde má UJ podstatný vplyv, teda najmenej 20 % hlasovacích práv (§ 14/22 PU; § 27/1/a ZoU). Patria sem aj cenné papiere a podiely v UJ so spoločným rozhodujúcim vplyvom, na základe zmluvne dohodnutého zdieľania rozhodujúceho vplyvu.

Účet 063 – majetková účasť menej ako 20 % na základnom imaní v inej UJ, resp. účasť nepatriaca na účet 061 a 062 (§ 14/7 PU).

Účet 066 – dlhodobé pôžičky (viac ako 1 rok po závierkovom dni) v rámci podielovej účasti (aspoň 20 % na ZI).

Podielová účasť (PU) - existencia aspoň 20 % podielu na základnom imaní v inej UJ (§ 14/3 PU).

Prepojené účtovné jednotky (PUJ) – dve alebo viac UJ v rámci skupiny, pričom skupinou je materská UJ a všetky dcérske UJ (§ 14/3 PU).

h) Ocenenie dlhodobého finančného majetku ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka **reálnou hodnotou (RH)** alebo **metódou vlastného imania (VI)** podľa § 27 zákona o účtovníctve a vplyve takéhoto ocenenia na výsledok hospodárenia alebo na výšku vlastného imania:

Názov položky	RH / VI	Suma	MD/DAL	Vplyv na výsledok	Vplyv na imanie
Realizovateľné CP a podiely (063)	RH				
Iné (§ 27/1 ZoU)	RH				
Realizovateľné CP a podiely (063)	VI				

Komentár: Prvotné ocenenie reálnou hodnotou (§ 25 ZoU) počas účtovného obdobia – bez náplne.

Vysvetlivky k závierkovému oceňovaniu reálnou hodnotou alebo metódou vlastného imania:

Reálnou hodnotou (RH) – sa k závierkovému dňu oceňuje majetok a záväzky taxatívne vymenované v zákone o účtovníctve (napr. krátkodobý FM určený na obchodovanie v účtovej skupine 25x alebo ostatný realizovateľný FM na účte 063 s účasťou pod 20 %); iný majetok sa preceňovať nemôže, lebo platí zásada historických cien (§ 27/1; § 25 ZoU). Precenenie k závierkovému dňu sa účtuje (§ 14 PU) - výsledkovo (účty 66x, 56x) alebo súvahovo (účet 414).

Metódou vlastného imania (VI) – sa dobrovoľne môže, teda nie je to povinnosť, oceniť podiel na základnom imaní (§ 27/9 ZoU) s rozhodujúcim vplyvom alebo podstatným vplyvom (účet 061, 062). Precenenie metódou vlastného imania sa vždy účtuje (§ 14 PU) – súvahovo (účet 414).

k) Dlhodobý finančný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo a o dlhodobom finančnom majetku, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať:

Dlhodobý finančný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý finančný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0
Dlhodobý finančný majetok, s obmedzeným právom s ním nakladať	0

l) **Informácie o podielových certifikátoch** (konvertibilných dlhopisoch, warantoch, opciách alebo podobných cenných papieroch) - uvádza sa ich počet a rozsah práv, ktoré predstavujú:

m) **Opravné položky k zásobám** v členení v nadväznosti na položky súvahy, pričom sa uvádza ich stav na začiatku bežného účtovného obdobia, tvorba, zúčtovanie opravných položiek počas účtovného obdobia a stav na konci účtovného obdobia, ako aj dôvod ich tvorby, zúčtovania:

Zásoby	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Materiál	241			38	203
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby					
Výrobky					
Zvieratá					
Tovar					
Poskytnuté preddavky na zásoby					
Zásoby spolu (R34 súvahy):	241			38	203

Komentár: Dôvod tvorby opravnej položky (OP) k zásobám – prechodné znehodnotenie na základe odborného odhadu budúceho predaja týchto zásob.

n) **Zásoby**, na ktoré je zriadené záložné právo a zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať:

Zásoby	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	0
Zásoby, s obmedzeným právom s nimi i nakladať	0

o) **Zákazková výroba (§ 30 PU) a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj (§ 30d PU):**

1. Všeobecné údaje, s to:

1a) Hodnota zmluvných výnosov vykázaných v účtovnom období vo výnosoch:

1b) Metóda použitá na určenie výnosov vykázaných za účtovné obdobie:

1c) Metóda použitá na zistenie stupňa dokončenia zákazkovej výroby:

1d) Opis spôsobu, na základe ktorého účtovná jednotka zhotovujúca nehnuteľnosť určenú na predaj usúdila, že počas výstavby nehnuteľnosti určenej na predaj dochádza k priebežnému transferu; pri posudzovaní priebežného transferu sa zohľadňuje jednotlivo a aj spoločne existencia najmä týchto indikátorov:

1da) Výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj sa uskutočňuje na pozemku vo vlastníctve objednávateľa:

1db) Objednávateľovi nevzniká nárok na odstúpenie od zmluvy s právom vrátenia peňažných prostriedkov:

1dc) Pri nedokončení dohodnutej výstavby zhotoviteľom nehnuteľnosť zostáva objednávateľovi:

1dd) Zmluva oprávňuje objednávateľa zmeniť zhotoviteľa s prípadnou sankciou a nájsť si iného zhotoviteľa na dokončenie nehnuteľnosti:

2. Informácie o zákazkovej výrobe a zákazkovej výstavbe nehnuteľnosti určenej na predaj, ktoré ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka neboli ukončené:

Neukončená zákazková výroba	Za bežné účtovné obdobie	Sumár od začiatku zákazkovej výroby až do konca bežného účtovného obdobia
Celková suma vynaložených nákladov	0	0
Celková suma vykázaných ziskov	0	0
Suma prijatých preddavkov	0	0
Suma zadržanej platby	0	0

Neukončená zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj	Za bežné účtovné obdobie	Sumár od začiatku zákazkovej výstavby nehnuteľnosti určenej na predaj až do konca bežného účtovného obdobia
Celková suma vynaložených nákladov	0	0
Celková suma vykázaných ziskov	0	0
Suma prijatých preddavkov	0	0
Suma zadržanej platby	0	0

p) Najvýznamnejšie položky **pohľadávok**, pričom sa tiež uvádzajú opravné položky (OP) za účtovné obdobie, s uvedením stavu na začiatku účtovného obdobia, tvorba, zúčtovanie opravných položiek a stav na konci účtovného obdobia a osobitne sa uvádza dôvod ich tvorby a zúčtovania:

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Dlhodobé pohľadávky celkom (R41 súvahy)					
- z toho: dlhé pohľadávky z obchodného styku					
- z toho: ostatné dlhé pohľadávky					
Krátkodobé pohľadávky celkom (R53 súvahy)	182 231	241	86		182 385
- z toho: krátke pohľadávky z obchodného styku					
- z toho: ostatné krátke pohľadávky					

Najvýznamnejšie prechodne znehodnotenú pohľadávku a výška opravnej položky:

Dížnik	Menovitá hodnota pohľadávky	Opravná položka (suma)	OP (%)

Komentár k opravným položkám k pohládkám:

- **Dôvod tvorby** - opravných položiek je prechodné znehodnotenie z dôvodu, že pohľadávky sú po lehote splatnosti.
- **Dôvod zúčtovania** – opravných položiek je buď vyradenie pohľadávky zo súvahy (predaj alebo odpis pohľadávky) alebo zánik titulu prechodného znehodnotenia, lebo pohľadávka bola zaplatená.
- **Spôsob výpočtu** – napríklad ÚJ tvorí účtovné opravné položky vo výške 50 % k pohládkám nad 180 dní po lehote splatnosti a vo výške 100 % k pohládkám nad 360 dní po lehote splatnosti.

q) Hodnota pohľadávok do lehoty splatnosti a po lehote splatnosti:

názov položky	Bežné účtovné obdobie		
	do lehoty splatnosti	po lehote splatnosti	pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky (R41 súvahy)	14 568 343	0	14 568 343
Krátkodobé pohľadávky (R53)	12 298 516	30 785	12 329 301

názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	do lehoty splatnosti	po lehote splatnosti	pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky (R41 súvahy)	11 126 214	0	11 126 214
Krátkodobé pohľadávky (R53)	12 793 961	11 963	12 781 998

r) Hodnota pohľadávok zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia s uvedením formy zabezpečenia, hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo a hodnota pohľadávok, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať:

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu záložného práva	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia		0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	X	0
Hodnota pohľadávok, s obmedzeným právom s nimi nakladať	X	0

s) Výpočet odloženej daňovej pohľadávky (§ 10 PU):

Titul	Účtovná základňa	Daňová základňa	Rozdiel	Sadzba dane (%)	Odložená daňová pohľadávka
Dočasný rozdiel zostatkových cien odpisovaného majetku (UZC<DZC)				21	0
Nedaňové opravné položky k zásobám				21	0
Nedaňové opravné položky k pohľadávkam				21	0
Nedaňové rezervy				21	0
Odpočet daňovej straty	x			21	0
Závazky (náklady) podmienené zaplatením (§ 17/19; § 17/27 ZDP)				21	0
Iné				21	0
SPOLU:	x	x	X	x	0

Komentár k odloženej daňovej pohľadávke:

- ÚJ má povinnosť auditu a preto má aj povinnosť účtovať o odloženej dani (§ 10 PU).
- Odložená daň sa vyčísluje len z dočasných rozdielov; odložená daňová pohľadávka sa účtuje, len ak je predpoklad jej vyrovnania (napr. predpoklad plusového základu dane pre odpočítanie daňovej straty).
- Odložená daňová pohľadávka bola zaúčtovaná ako mínus náklad (481/592).

t) Informácie o zložkách krátkodobého finančného majetku (krátkodobý FM):

(PUJ – prepojená účtovná jednotka, vzťah medzi materskou a dcérskou ÚJ)

Zložka krátkodobého fin. majetku	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobý FM v PUJ (R67 súvahy)	0	0
Krátkodobý FM, okrem PUJ (R68 súvahy)	0	0
Vlastné akcie a vlastné podiely (R 69 súvahy)	0	0
Obstaranie krátkodobého FM (R70 súvahy)	0	0
SPOLU (R66 súvahy):	0	0

u) Ocenenie krátkodobého finančného majetku ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka **reálnou hodnotou (RH)** alebo **metódou vlastného imania (VI)** podľa § 27 zákona o účtovníctve a vplyve takéhoto ocenenia na výsledok hospodárenia alebo na výšku vlastného imania:

Krátkodobý fin. majetok	RH/VI	Suma	MD/DAL	Vplyv na výsledok	Vplyv na imanie
CP a podiely (§ 27/1 ZoU)	RH	0			x
Podiely – účet 061,062 (§ 27/9 ZoU)	VI	0		x	

v) Opravné položky ku krátkodobému finančnému majetku (KFM) za účtovné obdobie, s uvedením stavu na začiatku účtovného obdobia, tvorby, zúčtovania opravných položiek k nemu a ich stavu na konci účtovného obdobia, pričom osobitne sa uvádza dôvod ich tvorby, zúčtovania:

Krátkodobý finančný majetok	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
KFM v PUJ (R67 súvahy)	0				
KFM, bez PUJ (R68 súvahy)	0				
Vlastné akcie a podiely (R69)	0				
Obstarávaný KFM (R70)	0				
SPOLU (R66 súvahy):	0				

Komentár: Dôvod tvorby – opravná položka ku krátkodobému finančnému majetku je tvorená z dôvodu jeho prechodného znehodnotenia odborným odhadom jeho budúcej bonity.

w) Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo a krátkodobý finančný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať:

Názov položky	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	0
Krátkodobý finančný majetok, s obmedzeným právom s ním nakladať	0

x) Informácie o vlastných akciách:

- dôvod nadobudnutia vlastných akcií počas účtovného obdobia,
- počet a menovitá hodnota nadobudnutých vlastných akcií počas účtovného obdobia a počet a menovitá hodnota prevedených vlastných akcií počas účtovného obdobia, pričom sa uvádza percentuálna hodnota týchto vlastných akcií na upísanom základnom imaní,
- počet a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie počas účtovného obdobia nadobudli a počet a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie počas účtovného obdobia previedli na inú osobu,

4. počet, menovitá hodnota a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie nadobudli a ktoré účtovná jednotka má v držbe k poslednému dňu účtovného obdobia; uvádza sa aj ich percentuálny podiel na upísanom základnom imaní.

y) Významné položky časového rozlíšenia aktív - nákladov budúcich období a príjmov budúcich období:

Názov položky	Suma
Náklady budúcich období dlhodobé – účet 381A, 382A (R75 súvahy)	0
Náklady budúcich období krátkodobé – účet 381A, 382A (R76 súvahy)	12 580
Príjmy budúcich období dlhodobé – účet 385A (R77 súvahy)	0
Príjmy budúcich období krátkodobé – účet 385A (R78 súvahy)	0

Rozdelenie aktív vykázaných v účtovných výkazoch z časti vo vlastníctve OSBD a z časti vo vlastníctve domov v správe OSBD:

Účty v bankách R73 súvahy	Stav na účtoch SPOLU	OSBD	Domy v správe OSBD
221	462 387	462 387	0
222	9 362 884	0	9 362 884
223	8 460 197	0	8 460 197
SPOLU	18 285 468	462 387	17 823 081

Ost.pohľad.z obch.styku krátkodob. R57 súvahy	Stav na účtoch SPOLU	OSBD	Domy v správe OSBD
311,314,315	11 171 176	523 270	
311 nájomné byty			-1 040 912
311 HZ na domy			7 351
314 zálohy			293 140
315 okrem 315.003, 315.008 a 315.107			11 388 327
SPOLU	11 171 176	523 270	10 647 906

Iné pohľadávky dlhodobé R51 Súvahy	Stav na účtoch SPOLU	OSBD	Domy v správe OSBD
	14 568 343	4 894	
378.004 Pôžičky na revitalizáciu domov			14 563 449
SPOLU	14 568 343	4 894	14 563 449

Iné pohľadávky krátkodobé R65 Súvahy	Stav na účtoch SPOLU	OSBD	Domy v správe OSBD
	1 158 125	1 893	
378.104 Pôžičky na revit.domov do 1 roka			1 122 431
378.012 Splát.kalendáre voči FPÚaO domov			33 801
SPOLU	1 158 125	1 893	1 156 232

2) Informácie k položkám – PASÍV SÚVAHY

a) Vlastné imanie za bežné účtovné obdobie, a to:

11 176 160 €, v tom základné imanie 132 776 €, ostatné kapitálové fondy 10 035 207 €, zákonné rezervné fondy 206 374 €, ostatné fondy zo zisku 720 863 €, oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín 191 €, výsledok hospodárenia minulých rokov 56 766 € a výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení 23 983 €.

1. Opis základného imania najmä - počet akcií (podielov), ich menovitá hodnota, práva spojené s jednotlivými druhmi akcií (podielov), splatené základné imanie:

Základné imanie družstva vo výške 132 776 € tvorí súhrn základných členských vkladov, na ktoré sa zaviazali členovia družstva.

2. Hodnota upísaného vlastného imania – počet a menovitá hodnota akcií (podielov) upísaných počas účtovného obdobia a iný titul zmeny vlastného imania počas účtovného obdobia:

Vlastné imanie sa počas účtovného obdobia nemenilo.

3. Rozdelenie účtovného zisku alebo vysporiadanie účtovnej straty vykazanej v predchádzajúcom účtovnom období:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	18 987
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	0
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Prídel do sociálneho fondu	0
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	0
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	0
Iné (investičný fond)	18 987
Spolu	18 987

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	0
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi, členmi	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	0
Iné	0
Spolu	0

4. Prehľad o sumách, ktoré neboli účtované ako náklad alebo výnos, ale priamo na účty vlastného imania, najmä zmeny reálnej hodnoty majetku, zmeny hodnoty majetku pri použití metódy vlastného imania (§ 27 ZoU; § 14 PU): Takéto sumy neboli v ÚO účtované

5. Zisk na akciu alebo podiel na základnom imaní:
15,67% podiel na základnom imaní

5. Navrhnuté rozdelenie účtovného zisku alebo vysporiadanie účtovnej straty:
Návrh prideliť účtovný zisk v plnej výške do investičného fondu.

b) Jednotlivé **druhy rezerv** za bežné účtovné obdobie s uvedením ich stavu na začiatku bežného účtovného obdobia, ich tvorba, použitie, zrušenie počas bežného účtovného obdobia, ich stav na konci účtovného obdobia, pričom sa uvedie predpokladaný **rok použitia** rezerv:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy spolu (riadok 118 súvahy):	498	0	0	0	498
- z toho:					
Ostatné	498	0	0	0	498
Krátkodobé rezervy spolu (riadok 136 súvahy):	31991				54 351
- z toho:					
Nevyčerpané dovolenky	29 559	37 394	29 559		37 394
Overenie účtovnej závierky	2 000	2 000	2 000		2 000
Na súdne spory	432	650	100		982
Ostatné	0	13 975	0		13 975

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy spolu (riadok 118 súvahy):	498	0	0	0	498
- z toho:					
ostatné	498	0	0	0	498
Krátkodobé rezervy spolu (riadok 136 súvahy):	28 991	31 559	28 559	0	31 991
- z toho:					
Nevyčerpané dovolenky	26 262	29 559	26 262	0	29 559
Overenie účtovnej závierky	2 000	2 000	2 000		2 000
Na súdne spory	729	0	297	0	432

c) Hodnota záväzkov do lehoty splatnosti a po lehote splatnosti:

názov položky	Bežné účtovné obdobie		
	do lehoty splatnosti	po lehote splatnosti	záväzky spolu
Dlhodobé záväzky (R102 súvahy)	11 758 400	0	11 758 400
Krátkodobé záväzky (R122 súvahy)	15 640 363	0	15 640 363

názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	do lehoty splatnosti	po lehote splatnosti	záväzky spolu
Dlhodobé záväzky (R102 súvahy)	9 998 642	0	9 998 642
Krátkodobé záväzky (R122 súvahy)	16 004 053	0	16 004 053

d) Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti v členení v nadväznosti na položky súvahy; uvádza sa hodnota záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti viac ako 5 rokov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu (R102)	11 758 400	9 998 642
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 5 rokov vrátane	11 758 400	9 998 642š
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	0	0
Krátkodobé záväzky spolu (R122)	15 640 363	16 004 053
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 5 rokov vrátane	15 640 363	16 004 053
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	0	0

[Vysvetlivky: Zostatková doba splatnosti záväzku alebo jeho časti – je rozdiel medzi dohodnutou dobou splatnosti záväzkov a závierkovým dňom (§ 12 PU).]

e) Hodnota záväzkov zabezpečených záložným právom alebo zabezpečených inou formou zabezpečenia, a to s uvedením formy zabezpečenia:

Položky záväzkov	Bežné účtovné obdobie	
	Forma Zabezpečenia	Hodnota záväzkov
Záväzky zabezpečené záložným právom	0	0
Záväzky zabezpečené inou formou zabezpečenia	0	0

f) Výpočet odloženého daňového záväzku (§ 10 PU):

Titul	Účtovná základňa	Daňová základňa	Rozdiel	Sadzba dane (%)	Odložený daňový záväzok
Dočasný rozdiel zostatkových cien odpisovaného majetku (UZC>DZC)	964 558	434 042	530 516	21	111 408
Pohľadávky (výnosy) podmienené prijatím (§ 17/19/c; § 52/12 ZDP)				21	
Iné				21	
SPOLU:	X	x	X	x	111 408

Komentár k odloženému daňovému záväzku:

- ÚJ má povinnosť auditu a preto má aj povinnosť účtovať o odloženej dani (§ 10 PU).
- Odložený daňový záväzok bol zaúčtovaný do nákladov (592/481).

g) Záväzky zo sociálneho fondu (účet 472):

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu (SF)	10 142	20 575
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	15 164	14 584
Tvorba sociálneho fondu zo zisku		
Ostatná tvorba sociálneho fondu		
Tvorba sociálneho fondu spolu	25 306	35 159
Čerpanie sociálneho fondu	17 905	25 017
Konečný zostatok SF (R114 súvahy):	7 401	10 142

h) Vydané dlhopisy:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
	0				
	0				
	0				
	0				

i.1) Bankové úvery, pôžičky a návratné finančné výpomoci – mena, charakter, hodnota v cudzej mene, hodnota v eurách, výška úroku, splatnosť, forma zabezpečenia:

BEŽNÉ ÚČTOVNÉ OBDOBIE

Názov položky	mena	charakter úveru (napr. investičný, prevádzkový, preklenovací)	Hodnota v cudzej mene	hodnota v eur	výška úroku (%)	splatnosť
Dlhodobé bankové úvery (R121 súvahy)						
Anuita	EUR			694 401	1	30.06.2032
SZRB	EUR	Investičný		450 295	2,7	21.10.2024
ČSOB, a.s.	EUR	Investičný		359 940	1,9	19.09.2036
ŠFRB	EUR	Investičný		9 129 214	1	15.02.2038
VÚB banka, a.s.	EUR	Investičný		2 317 879	1,5	20.09.2042
SLSP, a.s.	EUR	Investičný		2 884 327	1,8	31.07.2042
Prima banka, a.s.	EUR	Investičný		75 998	1,6	20.09.2032
Wustenrot, a.s.	EUR	Investičný		167 174	3,99	01.10.2026
PSS, a.s.	EUR	Investičný		51 049	2,9	15.12.2037

Krátkodobé bankové úvery (R139 súvahy)						
Anuita	EUR			71 706	1	31.12.2017
SZRB	EUR	investičný		107 737	2,7	31.12.2017
ČSOB, a.s.	EUR	investičný		44 974	1,9	31.12.2017
ŠFRB	EUR	investičný		593 996	1	31.12.2017
VÚB banka, a.s.	EUR	investičný		190 338	1,5	31.12.2017
SLSP, a.s.	EUR	investičný		166 534	1,8	31.12.2017
Prima banka, a.s.	EUR	investičný		3 930	1,6	31.12.2017
PSS, a.s.	EUR	investičný		14 919	2,9	31.12.2017
Krátkodobé finančné výpomoci (R140 súvahy)						

i.2) Bankové úvery, pôžičky a návratné finančné výpomoci - **forma zabezpečenia:**

j) Významné položky časového rozlíšenia pasív - výdavkov budúcich období a výnosov budúcich období:

Názov položky	Suma
Výdavky budúcich období dlhodobé - účet 383A (R142 súvahy)	0
Výdavky budúcich období krátkodobé – účet 383A (R143 súvahy)	0
Výnosy budúcich období dlhodobé – účet 384A (R144 súvahy)	0
Výnosy budúcich období krátkodobé – účet 384A (145 súvahy)	1 712 691

3) Majetok prenajatý formou finančného prenájmu v poznámkach prenajímateľa:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Splatnosť			Splatnosť		
	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov
Istina	0	0	0	0	0	0
Finančný výnos	0	0	0	0	0	0
Spolu	0	0	0	0	0	0

4) Majetok prenajatý formou finančného prenájmu v poznámkach nájomcu:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Splatnosť			Splatnosť		
	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov
Istina	11 595	10 495	0	7 554	4 472	0
Finančný náklad	943	467	0	901	237	0
Spolu	12 538	10962	0	8 455	4 709	0

5a-e,g) Ďalšie informácie o odloženej dani:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Suma odložených daní z príjmov účtovaných v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúcej zo zmeny sadzby dane z príjmov		
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej v bežnom účtovnom období týkajúcej sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala		
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	5 745	1 968
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka		
Suma odloženej dane z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov		
Sadzbá dane z príjmov		

5f) Ďalšie informácie o odloženej dani – vzťah medzi sumou splatnej dane z príjmov a sumou odloženej dane z príjmov a medzi výsledkom hospodárenia pred zdanením, a to číselné porovnanie sumy splatnej dane z príjmov a sumy odloženej dane z príjmov a výsledku hospodárenia pred zdanením vynásobeným príslušnou sadzbou dane z príjmov (**teoretická daň**):

Bežné účtovné obdobie				
č.	Názov položky	základ dane	suma dane	% dane
1	Výsledok hospodárenia pred zdanením (R100 DP)	33 382	X	x
2	Teoretická daň (bez pripočítateľných a odpočítateľných položiek)		7 010	21
3	Pripočítateľné položky spolu (R200 DP)	37 119		
4	Odpočítateľné položky (R300 DP)	121 877		
5	Odpočet daňovej straty (R410 DP)	0		
6	Základ dane (R500 DP):	-51 376		
7	Úpravy splatnej dane (úľavy, zápočet, licencia)			
8	Splatná daň z príjmov po úpravách:	3 654		
9	Odložená daň z príjmov:	5 745		
10	CELKOVÁ DAŇ Z PRÍJMOV:	9 399		

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
č.	Názov položky	základ dane	suma dane	% dane
1	Výsledok hospodárenia pred zdanením (R100 DP)	25 815	x	x
2	Teoretická daň (bez pripočítateľných a odpočítateľných položiek)		5 679	22
3	Pripočítateľné položky spolu (R200 DP)	23 614		
4	Odpočítateľné položky (R300 DP)	139 310		
5	Odpočet daňovej straty (R410 DP)			
6	Základ dane (R500 DP):	-89 881		
7	Úpravy splatnej dane (úľavy, zápočet, licencia)			
8	Splatná daň z príjmov po úpravách:	4 860		
9	Odložená daň z príjmov:	1 968		
10	CELKOVÁ DAŇ Z PRÍJMOV:	6 828		

Komentár:

- Teoretická daň (riadok 2) – hypotetická suma dane, ak by sa počítala priamo z účtovného výsledku hospodárenia x sadzba dane, teda bez pripočítateľných a odpočítateľných položiek vyplývajúcich zo zákona o dani z príjmov.
- Celková daň (riadok 10) – informácia, koľko je celková daň z príjmov, teda splatná daň a odložená daň spolu.

6) Informácie o významných **položkách majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi**, pričom sa uvádza forma tohto zabezpečenia a uvádza sa zmena reálnej hodnoty v priebehu účtovného obdobia:

Rozdelenie pasív vykázaných v účtovných výkazoch z časti vo vlastníctve OSBD a z časti vo vlastníctve domov v správe OSBD:

Ost.závazky z obch.styku krátkodobé R126 súvahy	Stav na účtoch SPOLU	OSBD	Domy v správe OSBD
	15 175 749	35 161	
321 Dodávatelia	0		1 624 629
324 Preddavky	0		13 524 691
325.7 HZ OSBD uhr. na účet domu	0		-8 732
SPOLU	15 175 749	35 161	15 140 588

Dlhodobé bankové úvery R121 súvahy	Stav na účtoch SPOLU	OSBD	Domy v správe OSBD
	15 257 850		
461 Úvery na revitalizáciu	0		14 563 449
461 Anuita	0	694 401	
SPOLU	15 257 850	694 401	14 563 449

Bežné bankové úvery R139 súvahy	Stav na účtoch SPOLU	OSBD	Domy v správe OSBD
	1 193 949		
461 Úvery na revitalizáciu do 1 roka	0		1 122 431
461 Anuita so splatn.do 1 roka	0	71 518	
SPOLU	1 193 949	71 518	1 122 431

Iné dlhodobé záväzky R111 + R115 súvahy	Stav na účtoch SPOLU	OSBD	Domy v správe OSBD
	11 639 591	16 593	
475.050 paušál na vodomery	0		175 589
477 fondy domov a vchodov	0		11 447 409
SPOLU	11 639 591	16 593	11 622 998

Výnosy budúcich obd. krátkodobé R145 súvahy	Stav na účtoch SPOLU	OSBD	Domy v správe OSBD
	1 712 691	0	
384.001 Nájomné prijaté vopred	0		1 712 691
SPOLU	1 712 691	0	1 712 691

Krátkodobé daňové záväzky R133 súvahy	Stav na účtoch SPOLU	OSBD	Domy v správe OSBD
	108 797	80 287	
342.2 Zrážková daň za príjem do FD	0		28 510
SPOLU	108 797	80 287	28 510

Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLUJÚ A DOPŮŇAJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

a) Sumy tržieb za vlastné výkony a tovar (účtová skupina 60x) - s uvedením ich opisu a hodnoty tržieb podľa jednotlivých **typov výrobkov a služieb** účtovnej jednotky a hlavných oblastí odbytu:

Typ výrobku, tovaru alebo služby	Suma výnosov	
	Bežný rok	Minulý rok
Správa budov	889 222	876 114
Údržba	1 115 403	1 015 048
Výroba tepla	368 103	431 018
Prenájom nebytových priestorov	126 366	117 721

b) Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob: ak sa zmena ich stavu nerovná rozdielu medzi stavom netto na konci predchádzajúceho účtovného obdobia a stavom netto na konci bežného účtovného obdobia, uvádzajú sa dôvody vzniku tohto rozdielu podľa jednotlivých položiek zásob, najmä manká a škody, zmena metódy oceňovania, dary:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Konečný zostatok	Konečný zostatok	Začiatkový stav	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby				0	0
Výrobky				0	0
Zvieratá				0	0
Spolu				0	0
Manká a škody	x	x	X	0	0

Reprezentačné	x	x	X	0	0
Dary	x	x	X	0	0
Iné	x	x	X	0	0
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát	x	x	X	0	0

c) Opis a suma významných položiek výnosov pri aktivácii nákladov (účtová skupina 62x):

Opis účtovného prípadu aktivácie	Suma aktivovaných výnosov	
	Bežný rok	Minulý rok
Aktivácia - účtová skupina 62x (R07 VZaS)	0	0

d) Opis a suma ostatných významných položiek výnosov z hospodárskej činnosti (účtová skupina 64x):

Opis účtovného prípadu	Suma výnosov z hospodárskej činnosti	
	Bežný rok	Minulý rok
Prijaté úhrady za náklady na transformáciu družst.bytov	15 605	20 917
Poplatky podľa cenníka	16 796	14 518

e) celková suma osobných nákladov - v členení na mzdy, ostatné náklady na závislú činnosť, sociálne poistenie, zdravotné poistenie, sociálne zabezpečenie:

Opis účtovného prípadu	Suma osobných nákladov	
	Bežný rok	Minulý rok
Mzdové náklady	1 1140 240	1 058 574
Ostatné osobné náklady na závislú činnosť	21 693	33 105
Sociálna poisťovňa	275 463	261 589
Zdravotná poisťovňa	127 958	117 219
Iné osobné a sociálne náklady	89 750	84 467
Osobné náklady spolu (R15 výkazu ZaS)	1 655 104	1 554 954

e) Opis a suma významných položiek finančných výnosov a celková suma kurzových ziskov; osobitne sa uvádza hodnota kurzových ziskov účtovaná ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Opis účtovného prípadu	Suma finančných výnosov	
	Bežný rok	Minulý rok
Výnosy z predaja CP a podielov (661)	0	0
Výnosové úroky (662)	5 716	11 587
Kurzové zisky počas roku (663.A)	0	0
Kurzové zisky k závierkovému dňu (663.A)	0	0
Ostatné finančné výnosy (66x)	10 408	5 374
Výnosy z finančnej činnosti spolu (R29 výkazu ZaS)	16 124	16 961

g) Opis a suma významných položiek nákladov na nákup služieb (účtová skupina 51x):

Opis účtovného prípadu	Náklady na nákup služieb	
	Bežný rok	Minulý rok
Opravy a udržiavanie	30 409	25 773
Cestovné	4 167	5 178
Poštovné	14 306	11 057

Telefóny	8 985	9 124
Software - služby	15 711	19 166
Poradenstvo, právne služby	740	2 899
Revízie, certifikáty	10 272	9 593
Náklady na nákup služieb (R14 výkazu ZaS)	119 069	122 836

h) Opis a suma významných položiek ostatných nákladov z hospodárskej činnosti (účtová skupina 54x):

Opis účtovného prípadu	Ostatné náklady z hospodárskej činnosti	
	Bežný rok	Minulý rok
Havarijné a povinné poistenie áut	10 954	10 695

i) Opis a suma významných položiek finančných nákladov a celková suma kurzových strát; osobitne sa uvádza hodnota kurzových strát účtovaná ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Opis účtovného prípadu	Suma finančných nákladov	
	Bežný rok	Minulý rok
Náklady z predaja CP a podielov (561)	0	0
Nákladové úroky (562)	664	1 854
Kurzové straty počas roku (563.A)	0	6
Kurzové straty k závierkovému dňu (563.A)	0	0
Ostatné finančné náklady (56x)	1 358	1 145
Náklady na finančnú činnosť spolu (R45 výkazu ZaS)	2 022	3 005

2) Pri výnosoch a nákladoch sa uvádza výška a charakter jednotlivých položiek **výnosov a nákladov**, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt (napr. výnosy z predaja podniku alebo jeho časti, náklady z dôvodu predaja podniku alebo jeho časti, škody z dôvodu živelných pohrôm):

3) Opis a celková suma nákladov za overenie individuálnej závierky audítorom alebo auditorskou spoločnosťou, iné uisťovacie služby, daňové poradenstvo a ostatné neauditorské služby poskytnuté týmto audítorom alebo auditorskou spoločnosťou:

Opis účtovného prípadu	Náklady na audit a poradenstvo	
	Bežný rok	Minulý rok
Náklady za overenie účtovnej závierky	2 000	2 000
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Neauditorské služby	0	0

g) **Suma čistého obratu** podľa § 2 ods.15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výrobkov, tovarov, služieb alebo iných činností účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu, ak sa tieto činnosti a oblasti odbytu z hľadiska organizácie predaja výrobkov a tovarov a poskytovania služieb výrazne odlišujú. Ak predmetom činnosti účtovnej jednotky je dosahovanie iných výnosov ako sú výnosy z predaja výrobkov, tovarov a služieb, uvádza sa aj opis iných výnosov zahrňovaných do čistého obratu:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja tovaru (604, 607)	0	0
Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	368 103	431 018
Tržby z predaja služieb (602, 606)	2 135 640	2 011 883
Iné súvisiace výnosy (64x, 66x)	128 523	103 940
Čistý obrat celkom	2 632 266	2 546 842

[Vysvetlivky: Čistý obrat sa vykazuje vo Výkaze ziskov a strát (R01), bez odkazu na súčtové riadky. Čistý obrat definuje zákon o účtovníctve (§ 2/15 ZoU) bez odkazu na konkrétne účty. Z logiky veci sa dá odvodiť, že čistý obrat je predaj (odbyt) vlastných výrobkov, tovaru a služieb z hlavnej činnosti do externého prostredia, teda bez výnosov, ktoré nepredstavujú externú realizáciu – napr. aktivácia (62x), zmena stavu zásob (61x), kurzové zisky (663). Do čistého obratu nevstupujú ani výnosy z predaja nadbytočného vlastného majetku účtovnej jednotky. Ak vznikne výkladový problém, potom je vhodné významné sporné položky komentovať. Čistý obrat sa testuje ako podmienka pre zatriedenie do veľkostnej skupiny účtovnej jednotky (§ 2/5 ZoU) a pre povinnosť auditu (§ 19; § 22 ZoU).]

Geografické oblasti odbytu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tuzemsko (typ - výrobky, tovar, služby)	2 632 266	2 546 842
Európska únia (typ - výrobky, tovar, služby)	0	0
Tretie štáty (typ - výrobky, tovar, služby)	0	0

Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1a) **Podmienený majetok** – opis a hodnota pravdepodobného majetku, ktorým sa rozumie možný majetok, ktorý vznikol v dôsledku minulých udalostí a ktorého existencia alebo vlastníctvo závisí od toho, či nastane alebo nenastane jeden alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky; týmto majetkom sú – napr. práva zo servisných zmlúv, poisťných zmlúv, koncesionárskych zmlúv, licenčných zmlúv:

1b) **Podmienené záväzky** – opis a hodnota podmienených záväzkov vyplývajúcich napr. zo súdnych rozhodnutí, z poskytnutých záruk, zo všeobecne záväzných právnych predpisov, z ručenia podľa jednotlivých druhov ručenia; takými podmienenými záväzkami sú:

1. možná povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti a ktorej existencia závisí od toho, či nastane lebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky;
2. povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti, ale ktorá sa nevykazuje v súvahe, pretože nie je pravdepodobné, že na splnenie tejto povinnosti bude potrebný úbytok ekonomických úžitkov, alebo výška tejto povinnosti sa nedá spoľahlivo oceniť:

2) **Ostatné finančné povinnosti**, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch; pri každej položke sa uvádza popis, výška a údaj, či sa netýka spriaznených osôb – napríklad zákonná povinnosť alebo zmluvná povinnosť odobrať určité množstvo produktu, uskutočniť investície a veľké opravy:

3) **Podsúvahové účty** – uvádzajú sa informácie o významných položkách sledovaných na podsúvahových účtoch (§ 85 PU):

Názov podsúvahovej položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Prenajatý majetok	0	0
Majetok prijatý do úschovy	0	0
Pohľadávky z opcii	0	0
Záväzky z opcii	0	0
Odpísané pohľadávky	0	0
Iné	0	0

Článok VI – UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO ZÁVIERKOVOM DNI (Následné udalosti)

Uvádzajú sa informácie o charaktere a finančnom vplyve významných udalostí, ktoré nastali v čase po závierkovom dni - do dňa zostavenia účtovnej závierky (t.j. do dňa podpísania výkazov podľa § 17/5 ZoU) a ktoré nie sú zohľadnené v súvahe alebo vo výkaze ziskov a strát, napríklad:

- a) Pokles alebo zvýšenie trhovej ceny finančného majetku ako dôsledok okolností, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky s uvedením dôvodu týchto zmien:

Nenastal taký prípad

- b) Dôvody pre zmenu výšky rezerv a opravných položiek, ktoré nastali v dôsledku udalostí po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky:

Nenastal taký prípad

- c) Zmena spoločníkov účtovnej jednotky:

Nenastal taký prípad

- d) Prijaté rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky alebo jej časti:

Nenastal taký prípad

- e) Zmeny významných položiek dlhodobého finančného majetku:

Nenastal taký prípad

- f) Začatie alebo ukončenie činnosti časti účtovnej jednotky, napríklad odštepného závodu, organizačnej zložky, prevádzkarne:

Nenastal taký prípad

- g) Vydané dlhopisy a iné cenné papiere:

Nenastal taký prípad

- h) Zlúčenie, splynutie, rozdelenie a zmena právnej formy účtovnej jednotky:

Nenastal taký prípad

- i) Mimoriadne udalosti, ak majú vplyv na hospodárenie účtovnej jednotky, napr. živelná pohroma:

Nenastal taký prípad

- j) Získanie alebo odobratie licencií alebo iných povolení významných pre činnosť účtovnej jednotky:

Nenastal taký prípad

[Vysvetlivky: Následná udalosť – udalosť, ktorá sa stala následne po závierkovom dni do dňa podpísania výkazov – uvádza sa v poznámkach. Upravujúci závierkový účtovný prípad – stal sa do závierkového dňa, len bol zistený do dňa podpísania výkazov – riadne sa účtuje do hlavnej knihy a riadne sa vykazuje vo výkazoch (§ 17/8 ZoU; § 2a; § 18/9; § 19/6; § 48/3; § 50/6 PU).]

Článok VII – INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH

- 1) Informácie o transakciách medzi vykazujúcou účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami sa uvádzajú z dôvodu potreby užívateľov účtovnej závierky porozumieť vplyvu týchto transakcií na účtovnú závierku, a to:

- a) **Zoznam transakcií**, ktoré sa uskutočnili medzi vykazujúcou účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami, pričom sa uvádza napríklad kúpa alebo predaj zásob, kúpa alebo predaj nehnuteľností a iného majetku, nákup a predaj služieb, lízing, výskum a vývoj, licencie, financovanie, vrátane pôžičiek a vkladov do vlastného imania, poskytnutie záruk a garancií, podmienený majetok, podmienené záväzky a ostatné finančné povinnosti (napr. zmluvná

povinnosť odobrať produkt, uskutočniť investície alebo opravy), úhrada záväzkov v mene príslušnej účtovnej jednotky alebo príslušnou účtovnou jednotkou a to bez ohľadu, či za to bola alebo nebola účtovaná cena.

b) **Charakteristika transakcie**, ktorou je suma, výška zostatku ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, jeho zabezpečenie, opravná položka k pochybným pohľadávkam, odúčtovanie pochybných pohľadávok do nákladov.

c) Samostatne sa uvádzajú transakcie so **spriaznenými osobami** za každú z týchto osôb:

1. subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv (vlastník nad 50 % - materská UJ),
2. subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva spoločný rozhodujúci vplyv (zmluvne dohodnutý rozhodujúci vplyv) alebo podstatný vplyv (najmenej 20 %),
3. dcérske účtovné jednotky (vlastnená inou UJ nad 50 %),
4. spoločné účtovné jednotky (50 %),
5. pridružené podniky (najmenej 20 %),
6. kľúčový manažment účtovnej jednotky alebo jej materskej účtovnej jednotky,
7. ostatné spriaznené osoby (napr. personálne prepojenie - blízke osoby vlastníkov alebo kľúčového manažmentu; rozhodujúci obchodní partneri alebo rozhodujúci veritelia a ich blízke osoby).

Spriaznená osoba:	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Zoznam transakcií:		
	0	0
	0	0
	0	0

Spriaznená osoba:	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Zoznam transakcií:		
	0	0
	0	0
	0	0

2) **Príjmy a výhody členov orgánov** – štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky, pričom sa uvádzajú najmä informácie o – odmenách za výkon funkcie vrátane dôchodkových programov, záruky a iné zabezpečenia, pôžičky (podmienky a úroky), použitie majetku účtovnej jednotky na súkromné účely; v členení na jednotlivé orgány (informácie sa neuvádzajú vtedy, ak by umožnili identifikáciu finančnej situácie konkrétnej fyzickej osoby):

Orgány účtovnej jednotky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Štatutárny orgán		
- druh príjmu (výhody): odmeny	15 543	15 744
Dozorný orgán		
- druh príjmu (výhody): odmeny	6 150	4 650
Iný orgán účtovnej jednotky		
- druh príjmu (výhody): odmeny	0	0

Článok VIII – OSTATNÉ INFORMÁCIE

1) Informácie o práve poskytovať služby vo verejnom záujme: nie je

2) Informácie o osobitnej kategórii priemyselnej výroby (§ 23d/6 ZoU): nie je

3) Informácie o finančných vzťahoch s orgánmi verejnej moci (§ 23d/6 ZoU): nie sú

Článok IX – PREHLAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

Bežné účtovné obdobie	
Stav vlastného imania na začiatku účtovného obdobia:	12 116 110
Zvýšenie alebo zníženie vlastného imania počas účtovného obdobia:	- 939 950
Stav vlastného imania na konci účtovného obdobia:	11 176 160
Dôvody zmien vlastného imania v členení:	x
a) základné imanie zapísané do obchodného registra (účet 411):	0
b) základné imanie nezapísané do obchodného registra (účet 419):	0
c) emisné ážio (účet 412):	0
d) zákonné rezervné fondy (účet 417, 418, 421, 422):	0
e) ostatné kapitálové fondy (účet 413):	- 963 933
f) oceňovacie rozdiely nezahrnuté do výsledku hospodárenia (účet 414, 415, 416):	0
g) ostatné fondy tvorené zo zisku (účet 423, 427):	+18 987
h) nerozdelený zisk minulých rokov (účet 428):	0
i) neuhradená strata minulých rokov (účet 429):	0
j) účtovný zisk alebo účtovná strata (účet 431):	+ 4 996
k) vyplatené dividendy:	0
l) ďalšie zmeny vlastného imania:	0
m) zmeny účtované na účte fyzickej osoby (účet 491):	0

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
Stav vlastného imania na začiatku účtovného obdobia:	13 108 652
Zvýšenie alebo zníženie vlastného imania počas účtovného obdobia:	- 992 542
Stav vlastného imania na konci účtovného obdobia:	12 116 110
Dôvody zmien vlastného imania v členení:	x
a) základné imanie zapísané do obchodného registra (účet 411):	0
b) základné imanie nezapísané do obchodného registra (účet 419):	0
c) emisné ážio (účet 412):	0
d) zákonné rezervné fondy (účet 417, 418, 421, 422):	0
e) ostatné kapitálové fondy (účet 413):	-1 011 529
f) oceňovacie rozdiely nezahrnuté do výsledku hospodárenia (účet 414, 415, 416):	0
g) ostatné fondy tvorené zo zisku (účet 423, 427):	+19 858

h) nerozdelený zisk minulých rokov (účet 428):	0
i) neuhradená strata minulých rokov (účet 429):	0
j) účtovný zisk alebo účtovná strata (účet 431):	-871
k) vyplatené dividendy:	0
l) ďalšie zmeny vlastného imania:	0
m) zmeny účtované na účte fyzickej osoby (účet 491):	0

Článok X – PREHL'AD PEŇAŽNÝCH TOKOV: v prílohe

Považská Bystrica 21.03.2018

.....
podpis štatutárneho orgánu

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	33 382	25 815
A. 1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-), (súčet A. 1. 1. až A. 1. 13.)	285 153	156 850
A. 1. 1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	124 778	130 435
A. 1. 2.	Zostatková hodnota dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku účtovaná pri vyradení tohto majetku do nákladov na bežnú činnosť, s výnimkou jeho predaja (+)	0	0
A. 1. 3.	Odpis opravnej položky k nadobudnutému majetku (+/-)	0	0
A. 1. 4.	Zmena stavu dlhodobých rezerv (+/-)	0	0
A. 1. 5.	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	154	-188
A. 1. 6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	105 870	-1 715
A. 1. 7.	Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)		
A. 1. 8.	Úroky účtované do nákladov (+)		
A. 1. 9.	Úroky účtované do výnosov (-)		-3 673
A. 1. 10.	Kurzový zisk vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (-)		
A. 1. 11.	Kurzová strata vyčíslená k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+)		
A. 1. 12.	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)		
A. 1. 13.	Ostatné položky nepeňažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia z bežnej činnosti, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-)	54 351	31 991

A. 2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu, ktorým sa na účely tohto opatrenia rozumie rozdiel medzi obežným majetkom a krátkodobými záväzkami s výnimkou položiek obežného majetku, ktoré sú súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov, na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti (súčet A. 2. 1. až A. 2. 4.)	-552 714	1 030 288
A. 2. 1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	850 902	-119 299
A. 2. 2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	-1 396 068	1 146 900
A. 2. 3.	Zmena stavu zásob (-/+)	-7 548	2 687
A. 2. 4.	Zmena stavu krátkodobého finančného majetku, s výnimkou majetku, ktorý je súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (-/+)		
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S + A. 1. + A. 2.)	-234 179	1 212 953
A. 3.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)	5 716	6 749
A. 4.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančných činností (-)	-1 357	-1 854
A. 5.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)	3 801	3 801
A. 6.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančných činností (-)		
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 6.)	-226 019	1 221 649
A. 7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností alebo finančných činností (-/+)	-774	-4 860
A. 8.	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (+)		
A. 9.	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (-)		
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 9.)	-226 793	1 216 789
	Peňažné toky z investičnej činnosti		
B. 1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	-4 206	-2 732

B. 2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	-49 564	-82 342
B. 3.	Výdavky na obstaranie dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (-)		
B. 4.	Príjmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku (+)		
B. 5.	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	33 621	723
B. 6.	Príjmy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (+)		
B. 7.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)		
B. 8.	Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)		
B. 9.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	-14 800	-1 045
B. 10.	Príjmy zo splácania pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou tretím osobám, s výnimkou pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)	18 746	3 454
B. 11.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (+)	0	1 165
B. 12.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (+)		
B. 13.	Výdavky súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti (-)		
B. 14.	Príjmy súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti (+)		

B. 15.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak je ju možné začleniť do investičných činností (-)		
B. 16.	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)		
B. 17.	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)		
B. 18.	Ostatné príjmy vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)		
B. 19.	Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)		
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (súčet B. 1. až B. 19.)	-16 203	-80 777
	Peňažné toky z finančnej činnosti		
C. 1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní (súčet C. 1. 1. až C. 1. 8.)		
C. 1. 1.	Príjmy z upísaných akcií a obchodných podielov (+)		
C. 1. 2.	Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou (+)		
C. 1. 3.	Prijaté peňažné dary (+)		
C. 1. 4.	Príjmy z úhrady straty spoločníkmi (+)		
C. 1. 5.	Výdavky na obstaranie alebo spätné odkúpenie vlastných akcií a vlastných obchodných podielov (-)		
C. 1. 6.	Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účtovnou jednotkou (-)		
C. 1. 7.	Výdavky na vyplatenie podielu na vlastnom imaní spoločníkmi účtovnej jednotky a fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou (-)		
C. 1. 8.	Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlastného imania (-)		
C. 2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti, (súčet C. 2. 1. až C. 2. 9.)	2 568 807	89 792
C. 2. 1.	Príjmy z emisie dlhových cenných papierov (+)		
C. 2. 2.	Výdavky na úhradu záväzkov z dlhových CP (-)		
C. 2. 3.	Príjmy z úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (+)	3 642 115	916 350

C. 2. 4.	Výdavky na splácanie úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (-)	-1 022 187	-803 340
C. 2. 5.	Príjmy z prijatých pôžičiek (+)		
C. 2. 6.	Výdavky na splácanie pôžičiek (-)		
C. 2. 7.	Výdavky na úhradu záväzkov z používania majetku, ktorý je predmetom zmluvy o kúpe prenajatej veci (-)	-51 121	-23 218
C. 2. 8.	Príjmy z ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (+)		
C. 2. 9.	Výdavky na splácanie ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (-)		
C. 3.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)		
C. 4.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)		
C. 5.	Výdavky súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa považujú za peňažné toky z investičnej činnosti (-)		
C. 6.	Príjmy súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa považujú za peňažné toky z investičnej činnosti (+)		
C. 7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak ich možno začleniť do finančných činností (-)		
C. 8.	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na finančnú činnosť (+)		
C. 9.	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na finančnú činnosť (-)		
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti (súčet C. 1. až C. 9.)	2 568 807	89 792
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov (+/-), (súčet A + B + C)	2 325 811	1 225 804

E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia (+/-)	15 979 180	14 753 376
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	18 304 991	15 979 180
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)		
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	18 304 991	15 979 180

MK-AUDIT, s.r.o., licencia UDVA: 395, zapísaná v OR SR Trenčín, oddiel Sro, vložka číslo: 33003/R

Sídlo: ul. Cementárska 179, 018 63 Ladce, IČO: 50 307 673, DIČ: 2120266566

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Členskej schôdzi a Predstavenstvu **Okresného stavebné bytového družstva** so sídlom v Považskej Bystrici

k výročnej správe

v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“)

I. Overili sme účtovnú závierku družstva **Okresné stavebné bytové družstvo** so sídlom v Považskej Bystrici (ďalej aj „Spoločnosť“) k 31. decembru 2017, ku ktorej sme dňa **16.4.2018** vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky družstva **Okresné stavebné bytové družstvo** so sídlom v Považskej Bystrici, ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2017, 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 Spoločnosti k 31. decembru 2017 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 auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona 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 auditorské 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 Spoločnosti 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 Spoločnosť 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 zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe – dodatok správy nezávislého audítora

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 Spoločnosti 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 2017 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 dostali po dátume vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

26.4.2018

MK-AUDIT, s.r.o.
Cementárska 179, 018 63 Ladce
Licencia UDVA č. 395
IČO: 50 307 673
Zapísaná v OR OS Trenčín
oddiel: Sro, vložka č. 33003/R

Ing. Miriam Kováčiková
zodpovedný audítor
Licencia SKAU č. 774