

A - Všeobecné informácie o účtovnej jednotke

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

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

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie : 16. 05. 2018

Schvaľovací orgán : Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina

A. c) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka OSBD Žilina k 31. 12. 2018 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

A. d) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	39,00	42,00

B. – Informácie o orgánoch družstva

Členom orgánov Družstva neboli v roku 2018 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečnia. Tiež im neboli poskytnuté finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely.

C. – Informácie o prijatých postupoch

C. a) Predpoklad zostavenia účtovnej závierky

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

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované okrem vykazovania majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré ma Družstvo v správe. V roku 2014 bol spravovaný majetok súčasťou bilancie Družstva. K 1.1.2015 Družstvo vyčlenilo spravovaný majetok do samostatného účtovného okruhu. Výška spravovaného majetku a k nemu súvisiacich záväzkov je uvedená v časti I. – Informácie o iných aktívach a pasívach.

V účtovnom období 2018 Družstvo nevykonalo žiadne opravy významných chýb minulých období.

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

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

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

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

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

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

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

Rezervy boli tvorené na nevyčerpané dovolenky vrátane sociálneho a zdravotného poistenia, na odmenu predsedu predstavenstva, na odmeny členov kontrolnej komisie a členov predstavenstva, na auditorské služby, odchodné, súdne trovy.

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

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

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

C. c) Odpisový plán

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

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

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

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

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

C. c2) Dlhodobý hmotný majetok					
Druh	Doba odpisovania	Metóda	Spôsob	Účtovná odpisová sadzba alebo koeficient	Daňová odpisová sadzba alebo koeficient
Stavby	20, 40, 50 r.	Časová	Lineárne	2, 5	1/50, 1/20
Stavby – oploenie, drobné stavby	12 r.	Časová	Lineárne	1/12	1/12
Stroje, prístroje a zariadenia	4 r.	Časová	Lineárne	1/4	1/4
Dopravné prostriedky	4 r.	Časová	Lineárne	1/4	1/4
Ostatné samostatné hnuteľné veci	6 r.	Časová	Lineárne	1/6	1/6
Drobný dlhodobý hmotný majetok	2 r.	Časová	Lineárne	1/2	1/2

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

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

Dlhodobý hmotný majetok s cenou obstarania od 350 € do 1 700 € a dobou použiteľnosti dlhšou ako 1 rok sa v zmysle internej smernice odpisuje 2 roky.

Hmotný majetok, ktorého doba použiteľnosti je dlhšia ako 1 rok ale obstarávací cena je nižšia ako 350 € sa považuje za zásoby.

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

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

Pozemky sa neodpisujú.

Družstevné byty obstarané v rámci bytovej družstevnej výstavby sa neodpisujú.

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

D. - Informácie o aktívach

D. a) Dlhodobý nehmotný majetok

D. a1) Bežné účtovné obdobie - Dlhodobý nehmotný majetok								
Položka	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1		35389			943			36332
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav k 31.12.		35389			943			36332
Oprávky								
Stav k 1.1		35389			943			36332
Prírastky								
Úbytky								
Stav k 31.12.		35389			943			36332
Opravné položky								
Stav k 1.1								
Prírastky								
Úbytky								
Stav k 31.12.								
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1		0			0			0
Stav k 31.12.		0			0			0

D. a2) Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie - Dlhodobý nehmotný majetok								
Položka	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1		35 389			943			36 332
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav k 31.12.		35 389			943			36 332
Oprávky								
Stav k 1.1		35 389			943			36 332
Prírastky								
Úbytky								
Stav k 31.12.		35 389			943			36 332
Opravné položky								
Stav k 1.1								
Prírastky								
Úbytky								
Stav k 31.12.								
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1		0			0			0
Stav k 31.12.		0			0			0

D. b) Dlhodobý hmotný majetok

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

D. b1) Bežné účtovné obdobie - Dlhodobý hmotný majetok							
Položka	Pozemky	Stavby	Sam. hnut. vecí a súbory hnut. vecí	Ostatný DHM	Obstar. DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav k 1.1	249 113	4 404 198	223 436	21 072	600	0	4 898 419
Prírastky	5 365	151 343	22 084	4 186		6 137	189 115
Úbytky	433	103 301	17 486	0		0	121 220
Presuny				600	-600		
Stav k 31.12.	254 045	4 452 240	228 034	25 858	0	6 137	4 966 314
Oprávky							
Stav k 1.1	0	1 586 140	212 397	14 949	0	0	1 813 486
Prírastky	0	82 039	8 728	5 564	0	0	96 331
Úbytky	0		17 486	0	0	0	17 486
Stav k 31.12.	0	1 668 179	203 639	20 513	0	0	1 892 331
Opravné položky							
Stav k 1.1							
Prírastky							
Úbytky							
Stav k 31.12.							
Zostatková hodnota							
Stav k 1.1	249 113	2 818 058	11 039	6 123	600	0	3 084 933
Stav k 31.12.	254 045	2 784 061	24 395	5 345	0	6 137	3 073 983

D. b2) Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie - Dlhodobý hmotný majetok							
Položka	Pozemky	Stavby	Sam. hnut. veci a súbory hnut. vecí	Ostatný DHM	Obstar. DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav k 1.1	212 183	4 600 494	251 811	13 893	0	0	5 078 381
Prírastky	36 930	79 917	3 744	7 179	600	0	128 370
Úbytky	0	276 213	32 119	0	0	0	308 332
Presuny							
Stav k 31.12.	249 113	4 404 198	223 436	21 072	600	0	4 898 419
Oprávky							
Stav k 1.1	0	1 505 123	238 939	13 211	0	0	1 757 273
Prírastky	0	81 017	5 577	1 738	0	0	88 332
Úbytky	0	0	32 119	0	0	0	32 119
Stav k 31.12.	0	1 586 140	212 397	14 949	0	0	1 813 486
Opravné položky							
Stav k 1.1							
Prírastky							
Úbytky							
Stav k 31.12.							
Zostatková hodnota							
Stav k 1.1	212 183	3 095 371	12 872	682	0	0	3 321 108
Stav k 31.12.	249 113	2 818 058	11 039	6 123	600	0	3 084 933

D. c) Poistenie majetku			
Poistenie	Predmet poistenia	Poistná suma v bežnom období	Poistná suma v minulom období
Poistenie majetku proti krádeži, lúpeži, vandalizmu a poistenie skiel	Nehuteľný majetok, výrobnoprevádzkové zariadenia	7 337 000	7 337 000
Poistenie zodpovednosti za škodu	Zodpovednosť poisteného za škodu na živote a zdraví alebo vecí.	500 000	500 000
Poistenie motorových vozidiel	PZP, HP motorových vozidiel	2 500 000	2 500 000
Poistenie členov orgánov spoločnosti	Poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú členmi orgánov spoločnosti	332 000	332 000
SPOLU		10 669 000	10 669 000

Suma plateného ročného poistného:

- a) poistenie majetku a zodpovednosti 2 003,14 € (GDPR, stav. dozor)
b) poistenie motorových vozidiel 2 217,81 € (GAP)
d) poistenie členov orgánov spoločnosti 1 685,83 €

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

Záložné právo bolo zriadené na základe záložnej zmluvy v prospech ŠFRB na poskytnutý úver na nadstavbu Lichardova 2801/1-10. Splatením záväzku došlo k ukončeniu Zmluvy o poskytnutí podpory č. 511/5110/1996 a k výmazu záložného práva vedeného na LV 1491.

D. e) Informácie o vývoji opravných položiek k pohľadávkam					
Pohľadávky	Stav OP k 1.1.	Tvorba OP	Zúčt. OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčt. OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP k 31.12.
Pohľadávky z obchodného styku	48 621	17 919	28 710	204	37 626
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	18 267	0	0	0	18 267
Iné pohľadávky	10 818	0	0	0	10 818
SPOLU	77 706	17 919	28 710	204	66 711

Tvorba opravných položiek k rizikovým pohľadávkam z obchodného styku evidovaných na účte 311-100, 311-300, 315-010, 315-007 v sume 17 919,24 €. Zúčtovanie opravných položiek bolo z dôvodu zániku ich opodstatnenosti a z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva

D. f) Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky					
Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti			Pohľadávky spolu
		do 360 dní	do 720 dní	nad 720 dní	
Dlhodobé pohľadávky					
Dlhodobé pohľadávky spolu	420 331				420 331
Krátkodobé pohľadávky, z toho:					
Pohľadávky z obchodného styku	21 499	14 350	912	38 365	75 126
Pohľadávky voči spol. členom a združeniu	0	0	0	18 267	18 267
Iné pohľadávky	167 915	0	0	10 818	178 733
Daňové pohľadávky	8 727	0	0	0	8 727
Krátkodobé pohľadávky spolu	198 141	14 350	912	67 450	280 853

Družstvo v roku 2018 vykázalo pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií na rekonštrukciu spravovaných domov. Celkom pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií k 31.12.2018 sú 576.969,87 €, z toho časť 420 331,05 € sú pohľadávky so splatnosťou viac ako 1 rok.

Pohľadávky z obchodného styku patriace spravovanému majetku vlastníkov domov sú evidované v samostatnom okruhu bytové domy vo výške 7 910 879 €.

D. g) Informácie o významných zložkách krátkodobého finančného majetku		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	5 157	4 516
Bežné účty v banke	341 053	140 259
Vkladové účty v banke - termínované	0	0
Peniaze na ceste	-122	-122
SPOLU	346 088	144 653

Finančné prostriedky na bežných účtoch OSBD Žilina 341 053 €.

Finančné prostriedky na účtoch bytových domov vo výške 13 967 426 € sú evidované v samostatnom okruhu bytové domy. OSBD Žilina s týmito finančnými prostriedkami disponovať nemôže. Jedná sa o finančné prostriedky v správe Družstva.

D. h) Informácie o položkách časového rozlíšenia nákladov budúcich období a príjmov budúcich období		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:		
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	4 754	2 896
- poisťné	2 153	834
- predplatné	87	123
- nájomné	2 113	1 538
- ost. služby	401	401
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	16 652	15 375
- nevyfakturované dodávky	16 652	15 375

Náklady budúcich období – alikv. časť poistenia zodpovednosti štat. orgán., licencia k softvéru, predplatné časopisy, nájomné na r. 2019. Príjmy budúcich období – nevyfakturované dodávky za plyn, el. energiu, ktoré boli spotrebované v r. 2018, ale faktúrované v roku 2019.

E. – Informácie o pasívach

E. a) Opis základného imania					
Členské vklady	Hodnota	Počet	Spolu	Splatené	Práva spojené s akciou
Základné imanie	17	10 187	173 179	173 179	
SPOLU	17	10 187	173 179	173 179	

Zapisované základné imanie OSBD Žilina je vo výške 108 280 €, základný členský vklad je vo výške 17 € a počet členov družstva k 31.12. 2018 bol 10 187.

E. b) Účtovný zisk v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období	
Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	16 401

E. c) Rozdelenie účtovného zisku v bežnom účtovnom období	
Názov položky	Rozdelenie účtovného zisku
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	11 401
Prídel do sociálneho fondu	5 000
SPOLU	16 401

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

E. d1) Rezervy - Bežné účtovné obdobie					
Názov položky	Stav k 1.1.	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.
Dlhodobé rezervy, z toho:	52 961	2 415	0	919	54 457
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	29 318	181	0	919	28 580
- odchodné vrátane SP a ZP	23 643	2 234	0	0	25 877
Krátkodobé rezervy, z toho:	106 556	46 547	71 180	33 607	48 316
a) Záonné rezervy:					
- mzdy na dovolenku vrátane SP a ZP	15 990	16 450	15 990	0	16 450
b) Ostatné rezervy:					
- overenie účtovnej závierky	5 620	5 620	5 620	0	5 620
- súdny spor so zamestnancom r. 2016	46 653	0	18 141	28 512	0
- súdne trovy	6 000	0	905	5 095	0
- odmeny KK, predstavenstvo vrátane SP a ZP	22 436	20 881	22 436	0	20 881
- odchodné vrátane SP a ZP	1 757	652	0	0	2 409
- odstupné vrátane SP a ZP	5 012	0	5 012	0	0
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	3 088	2 944	3 076	0	2 956

E. d2) Rezervy - Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie					
Názov položky	Stav k 1.1.	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.
Dlhodobé rezervy, z toho:	25 400	29 318	0	1 757	52 961
- súdny spor	0	29 318	0	0	29 318
- odchodné vrátane SP a ZP	25 400	0	0	1 757	23 643
Krátkodobé rezervy, z toho:	105 327	52 560	44 069	7 262	106 556
a) Záonné rezervy:					
- mzdy na dovolenku vrátane SP a ZP	17 085	15 943	15 595	1 443	15 990
b) Ostatné rezervy:					
- overenie účtovnej závierky	5 320	5 620	5 320	0	5 620
- súdny spor so zamestnancom r.2016	46 653	0	0	0	46 653
- súdne trovy	6 000	0	0	0	6 000
- odmeny KK, predstavenstvo vrátane SP a ZP	24 669	21 140	23 154	219	22 436
- odchodné vrátane SP a ZP	5 600	1 757	5 600		1 757
- odstupné vrátane SP a ZP	0	5 012	0	0	5 012
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	0	3 088	0	0	3 088

V roku 2018 bola vytvorená rezerva na odmeny členov kontrolnej komisie a členov predstavenstva, rezerva na odchodné, pracovné a životné jubilea vrátane odvodov a overenie účtovnej závierky. Tiež sme vytvorili rezervu na nevyčerpané dovolenky vrátane odvodov.

E. e) Informácie o výške záväzkov do lehoty splatnosti a po lehote splatnosti okrem záväzkov z úveru, zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku			
Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Záväzky spolu
Dlhodobé záväzky so splatnosťou 1 až 5 rokov	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	0	0	0
Krátkodobé záväzky, z toho:			
Záväzky z obchodného styku	67 048	0	67 048
Záväzky voči zamestnancom, SP, daň. záväzky	104 612	0	104 612
Iné záväzky	16 046	0	16 046
Krátkodobé záväzky spolu	187 706	0	187 706

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

E. f) Záväzky zo sociálneho fondu		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	8 164	3 296
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	4 655	4 681
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	5 000	6 709
Tvorba sociálneho fondu spolu	9 655	11 390
Čerpanie sociálneho fondu	7 806	6 522
Konečný zostatok sociálneho fondu	10 013	8 164

E. g) Bankové úvery, pôžičky a návratné finančné výpomoci					
Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Istina bežné účtovné obdobie	Istina za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Úvery na družstevnú bytovú výstavu	EUR	1	do r. 2025	31 986	39 552
Úvery na DBV podkr. byty	EUR		do r. 2019	0	0

Úvery bytových domov, ktoré má OSBD Žilina v správe sa nevykazujú v bilancii. Zostatok úverov bytových domov na rekonštrukciu je k 31.12.2018 v sume 16 626 961 €.

E. h) Informácie o položkách časového rozlíšenia výdavkov budúcich období a výnosov budúcich období		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:		
nájomné r. 2016		
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výnosy budúcich období krátkodobé, toho:	3 591	2 822
nájomné r. 2019	3 591	2 822

F. – Informácie o výnosoch

F. a) Sumy tržieb za vlastné výkony a tovar		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné
Tržby z prenájmov	496 614	469 807
Tržby za služby káblového distribučného systému		32 863

Tržby z poplatkov	86 646	90 942
Tržby z reklamy	4 030	
Tržby za výkon správy	779 711	771 003
Tržby ostatné	5 615	8 868
Tržby servis PRNV	12 823	15 370
Tržby tovar		5 000
SPOLU	1 385 439	1 393 853

F. b) Sumy tržieb z hospodárskej činnosti		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja DM	9 258	58
Zmluvné pokuty	898	861
Výnosy z odpís. pohľadávok		326
Ost. výnosy z hospod. činnosti	41 239	20 968
SPOLU	51 395	22 213

F. c) Suma čistého obratu podľa § 19 ods. 1 písm. a) druhého bodu zákona		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	1 385 439	1 388 853
Tržby za tovar		5 000
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	9 877	10 151
SPOLU	1 395 316	1 404 004

G. – Informácie o nákladoch

G. a) Sumy nákladov na poskytnuté služby		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Opravy a udržiavanie	46 916	30 380
Telekomunikačné a poštové služby	42 326	32 890
Audítorske, porad., právne, notárske služby	25 355	14 718
Nájomné	26 609	21 118
Softvérové služby	17 043	18 930
Dodávat. služby	74 286	72 307
Projekty, posudky	2 310	4 730
Náklady na školenia	6 978	6 250
Provízie za sprostredkovanie	3 100	804
Ostatné	36 605	16 167
SPOLU	281 528	218 294

G. b) Sumy ostatných nákladov na hospodársku činnosť		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokuty	1 035	363
Splátka úveru ŠFRB, SZRB	3 272	5 587
Základný súbor KDS		27 063

Havarijná služba	10 779	10 771
Neuplatnená DPH	4 492	4 078
Iné	11 451	6 279
SPOLU	31 029	54 141

G. c) Suma nákladov za overenie individuálnej účtovnej závierky audítorskou spoločnosťou		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady voči audítorskej spoločnosti, z toho:		
náklady za overenie indiv. účtovnej závierky	5 620	5 620

H. – Informácie o daniach z príjmov

H. a) Informácie o odloženom daňovom záväzku				
Názov položky	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
Položky odloženej dane	Odložená daňová pohľadávka	Odložený daňový záväzok	Odložená daňová pohľadávka	Odložený daňový záväzok
Rozdiel medzi účtovnou a daňovou hodnotou:				
dlhodobého majetku		907 173		873 893
zásob				
pohľadávok	46 780		59 205	
záväzkov	2 377		3 854	
rezerv	86 322		143 526	
možnosť umoriť daňovú stratu	43 395		2 863	
Spolu základ oloženej dane	178 873	907 173	209 448	873 893
Netto odložený daňový záväzok 21%		152 943		139 554
zmena odloženej dane		13 389		703
zaúčtovaná ako náklad / (výnos)		13 389		703

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	33 397			24 568		
teoretická daň		7 013	21%		5 159	21%
Daňovo neuznané náklady	27 601	5 796	21%	32 175	6 757	21%
Výnosy nepodliehajúce dani	-106	-22	21%	-19 477	-4 090	21%
Iné		52			341	
Neuplatnenie daňovej straty	2 863	602	21%			
Spolu		13 441	40,2%		8 167	33,2%
Splatná daň z príjmov		52	0,11%		7 464	30,4%
Odložená daň z príjmov		13 389	40,09%		703	2,8%
Celková daň z príjmov		13 441	40,2%		8 167	33,2%

I. – Informácie o iných aktívach a pasívach

I. a) Podmienené aktíva a podmienené pasíva

Družstvo nemá podmienené aktíva a ani informácie o podmienených záväzkoch.

I. b) Podsúvahové účty

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

I. b1) Informácie k súvahe bytových domov - Aktíva		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Fondové účty	10 125 936	10 285 699
Službové účty	3 841 490	3 496 658
Ost. pohľadávky – služby	10 400 954	10 499 097
Pohľadávky – predpis	-2 490 253	- 2 442 550
Iné pohľadávky	8	-1 038
Peniaze na ceste	11 017	0
Aktíva celkom	21 889 150	21 837 866

I. b2) Informácie k súvahe bytových domov - Pasíva		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ost. záväzky - za služby	10 960 167	10 879 672
Záväzky voči OSBD	90 637	87 594
Dodávatelia	632 524	764 064
Fond opráv a údržby	10 205 822	10 106 536
Pasíva celkom	21 889 150	21 837 866

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

Po 31. decembri 2018 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

K. – Prehľad zmien vlastného imania

EUR	Základné imanie	Ost. kapitál. fondy	Nedelit. fond	Fondy zo zisku	Oceňov. rozdiely	Výsledok hospodár.	Spolu
1. januára 2017	174 930	1 950 430	216 560	1 242 167	0	26 710	3 610 797
členské vklady	17						17
vyrovnač podiel	-527						-527
splátky uverov za byt. výstavbu		11 252					11 252
predaj družstevných bytov		-276 213					-276 213
poskytnuté návratné dotácie				-438 700			-438 700
splátky návratných dotácií				144 426			144 426
krytie rizík		180		-3 938			-3 758
odmeny zo stimulačného fondu							
prídely do sociálneho fondu						-6 710	-6 710
Precenenie finančných investícií					-3173		-3 173
presun	-170			20 170		-20 000	-3 173
VH za účtovné obdobie						16 401	0
31. decembra 2017	174 250	1 685 649	216 560	964 125	-3 173	16 401	3 053 812

členské vklady							
vyrovnač podiel	-901						-901
splátky uverov za byt. výstavbu		7 566					7 566
predaj družstevných bytov		-103 301					-103 301
Vykázanie stavu pohľadávok z fondu návratných dotácií k 1.1.				591 660			591 660
krytie rizík							
odmeny zo stimulačného fondu				- 1 500			-1 500
prídel do sociálneho fondu						-5 000	-5 000
precenenie finančných investícií					-4 199		-4 199
presun	-170			11 571		-11 401	0
VH za účtovné obdobie						19 957	19 957
31. decembra 2018	173 179	1 589 914	216 560	1 565 856	-7 372	19 957	3 558 094

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o 1 071 € - vrátený základný členský vklad vlastníkov pri predaji bytov a zrušení členstva. Družstvo v súlade so stanovami má zapísané základné imanie vo výške 108 280 €.

Ako prírastok ost. kapitálových fondov vo výške 7 566 € sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky pri predaji bytov do vlastníctva. Úbytok 103 301 € je v dôsledku predaja bytov a pozemkov do vlastníctva členov družstva.

V priebehu účtovného obdobia bol na základe rozhodnutia delegátov uskutočnený prídel zo zisku za rok 2017 do základného fondu vo výške 6 400,86 €, do stimulačného fondu 5 000 € a do sociálneho fondu 5 000 €.

Od roku 2018 Družstvo vykazuje pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií v súvahe. Fond návratných dotácií bol z toho dôvodu zvýšený o stav pohľadávok z poskytnutých návratných dotácií k 1.1.2018 o 591 659,84 €. Fond návratných dotácií Družstvo vytvorilo v celkovej sume 650 000 €, z toho poskytnuté dotácie k 31.12.2018 sú vo výške 576.969,87 €.

O naložení s hospodárskym výsledkom za účtovné obdobie 2018 vo výške 19 956,49 € rozhodne Zhromaždenie delegátov.

L. - Peňažné toky pri použití nepriamej metódy vykazovania

	2018	2017
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	33 398	24 568
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	96 331	88 332
Odpis pohľadávky	9 274	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	-10 996	4 659
Zmena stavu časového rozlíšenie nákladov a výnosov	-1 090	-652
Zmena stavu rezerv	-56 744	28 789
Úrokové náklady (netto)	-138	-540
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-4 445	-58
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	-14 289	-15 810
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	60 191	129 288
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a príjmov BO	-3 390	4 715
Úbytok (prírastok) zásob	1 105	-19
(Úbytok) prírastok záväzkov a výdavkov budúcich období	64 462	9 205
Prevádzkové peňažné toky	122 368	143 189

	2018	2017
	EUR	EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	122 368	143 189
Zaplatené úroky	-380	-395
Prijaté úroky	518	935
Zaplatená daň z príjmov	-3 337	-11 315
Použitie sociálneho fondu zo zisku	-5 000	- 6 710
Vyplatené odmeny zo zisku	-1 500	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	112 669	125 704
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-189 114	-128 371
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	9 258	58
Obstaranie dlhopisov	0	-150 000
Príjmy z predaja dlhodobého finančného majetku	240 000	153 168
Poskytnuté/vrátené dotácie na rekonštrukcie spravovaných domov	14 690	-294 274
Prijaté výnosy z dlhopisov a dividendy	14 833	13 459
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	89 667	-405 960
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	197
Vrátenie členských vkladov	-901	-527
Výdavky na krytie rizík z fondov družstva	0	-3 938
Tvorba sociálneho fondu zo zisku		
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-901	-4 268
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	201 435	-284 524
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	144 653	429 177
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	346 088	144 653

Peňažné prostriedky

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

Ekvivalenty peňažných prostriedkov

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