

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 /skrátene OSBD Žilina/
Sídlo a miesto podnikania:	Tulská 33, 010 08 Žilina
Činnosti podľa výpisu z OR:	Vykonávané od:
Prenájom nehnuteľností	23.02.1999
Prevádzkovanie retransmisie	22.03.2001
Zabezpečuje výstavbu bytov ako aj výstavbu nebytových priestorov	15.01.2002
Prideľuje družstevné byty a nebytové priestory do nájmu svojim členom	15.01.2002
Zabezpečuje výstavbu bytov a nebytových priestorov do vlastníctva svojich členov na neziskovom princípe	15.01.2002
Zabezpečuje údržbu, opravy a rekonštrukciu v byt. domoch s bytmi a NP vo vlastníctve a nájme členov, vrátane zabezpečovania služieb	15.01.2002
Je prevádzkovateľom káblových distribučných systémov	15.01.2002
Zabezpeč. služieb potrebných na prevádzku objektov, zariadení a budov	15.01.2002
Správa a údržba bytového alebo nebytového fondu	22.08.2012
Prevádzkovanie športových zariadení	22.08.2012
Reklamné a marketingové služby	22.08.2012
Administratívne služby	22.08.2012
Vydavateľská činnosť	22.08.2012
Poskytovanie úverov z vlastných zdrojov nebankovým spôsobom	23.08.2013
Poradenská činnosť v oblasti obchodu a služieb	23.08.2013
Výkon činnosti stavebného dozoru	23.08.2013
Montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania	09.08.2014
Prenájom hnutelných vecí	08.08.2018

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

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie : 22.05.2019
Schvaľovací orgán: Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina

A. c) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka OSBD Žilina k 31.12.2019 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	38,00	39,00

B. – Informácie o orgánoch družstva

Členom orgánov Družstva neboli v roku 2019 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.

Na konci roku 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny týkajúce sa COVID-19 (Coronavirus). V prvých mesiacoch roku 2020 sa vírus rozšíril do celého sveta a negatívne ovplyvnil mnoho krajín. V čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo zreteľný vplyv na pokles svojej činnosti alebo ohrozenia nepretržitosti

trvania Družstva. Nakoľko sa však situácia neustále mení, predstavenstvo účtovnej jednotky pokračuje v monitorovaní potenciálneho budúceho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované okrem vykazovania majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré má Družstvo v správe. 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 Družstvo nevykonalo žiadne opravy významných chýb minulých období.

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

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

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

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

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

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

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

Rezervy boli tvorené na nevyčerpané dovolenky vrátane sociálneho a zdravotného poistenia, na odmenu predsedu predstavenstva, na odmeny členov kontrolnej komisie a členov predstavenstva, na audítorské služby, odchodné, životné a pracovné jubileá.

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	2 r.	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	1/20,1/40,1/50	1/20,1/40,1/50
Stavby – oploenie, drobné stavby	12 r.	Časová	Lineárne	1/12	1/12
Stroje, prístroje a zariadenia	4 r.	Časová	Lineárne	1/4	1/4
Dopravné prostriedky	4 r.	Časová	Lineárne	1/4	1/4
Ostatné samostatné hnutelné veci	6 r.	Časová	Lineárne	1/6	1/6
Drobný dlhodobý hmotný majetok	2 r.	Časová	Lineárne	1/2	1/2

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

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

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

Hmotný majetok, ktorého doba použiteľnosti je dlhšia ako 1 rok, ale obstarávacia cena je nižšia ako 350 € sa účtuje ako spotreba materiálu.

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

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

Pozemky sa neodpisujú.

Družstevné byty obstarané v rámci bytovej družstevnej výstavby sa neodpisujú.

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

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

D. a1) Bežné účtovné obdobie – Dlhodobý nehmotný majetok								
Položka	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.		35 389			943	0		36 332
Prírastky		5 644				5 644		11 288
Úbytky						5 644		5 644
Presuny								0
Stav k 31.12.		41 033			943	0		41 976
Oprávky								
Stav k 1.1.		35 389			943			36 332
Prírastky		118						118
Úbytky								
Stav k 31.12.		35 507			943			36 450
Opravné položky								
Stav k 1.1.								
Prírastky								
Úbytky								
Stav k 31.12.								
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.		0			0	0		0
Stav k 31.12.		5 526			0	0		5 526

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 nasledujúcich tabuľkách.

D. b1) Bežné účtovné obdobie - Dlhodobý hmotný majetok							
Položka	Pozemky	Stavby	Sam. hnut. veci a súbory hnut. vecí	Ostatný DHM	Obstar. DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav k 1.1.	254 045	4 452 240	228 034	25 858	0	6 137	4 966 314
Prírastky		120 205	53 131	11 873	178 311	50 262	413 782
Úbytky	36 930	354 175	38 232	942	178 311	56 399	664 989
Presuny							
Stav k 31.12.	217 115	4 218 269	242 932	36 789	0	0	4 715 105
Oprávky							
Stav k 1.1.	0	1 668 179	203 640	20 513	0	0	1 892 331
Prírastky	0	196 318	21 928	9 111	0	0	227 358
Úbytky	0	254 268	38 232	942	0	0	293 442
Stav k 31.12.	0	1 610 229	187 336	28 682	0	0	1 826 247
Opravné položky							
Stav k 1.1.							
Prírastky							
Úbytky							
Stav k 31.12.							
Zostatková hodnota							
Stav k 1.1.	254 045	2 784 061	24 395	5 345	0	6 137	3 073 983
Stav k 31.12.	217 115	2 608 040	55 596	8 107	0	0	2 888 858

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.	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				121 220
Presuny				600	-600		0
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		82 039	8 728	5 564			96 331
Úbytky			17 486				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. c) Poistenie majetku			
Poistenie	Predmet poistenia	Poistná suma v bežnom období	Poistná suma v minulom období
Poistenie majetku proti krádeži, lúpeži, vandalizmu a poistenie skiel	Nehnutelný majetok, výrobnoprevádzkové zariadenia	7 304 755	7 337 000
Poistenie zodpovednosti za škodu	Zodpovednosť poisteného za škodu na živote a zdraví alebo veci	500 000	500 000
Poistenie motorových vozidiel	PZP, HP – 2018, HP -2019	105 528	2 500 000

Poistenie členov orgánov spoločnosti	Poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú členmi orgánov spoločnosti	332 000	332 000
SPOLU		8 242 283	10 669 000

Suma plateného ročného poistného:

a) poistenie majetku a zodpovednosti	2 393,81 € (GDPR, stav. dozor)
b) poistenie motorových vozidiel	2 940,33 € (GAP)
c) poistenie členov orgánov spoločnosti	977,67 €

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 PSS na poskytnutý úver Orgovánová 197/1, Rajec, LV 2025

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	37 626	19 064	16 358	4 943	35 389
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	18 267			9 761	8 506
Iné pohľadávky	10 818			507	10 311
SPOLU	66 711	19 064	16 358	15 211	54 206

Tvorba opravných položiek k rizikovým pohľadávkam z obchodného styku evidovaným na účte 311-100, 315-010, v sume 19 064 €. Zníženie opravných položiek bolo z dôvodu inkasa pohľadávok a z dôvodu ich vyradenia z účtovníctva a trvalého upustenia od vymáhania.

D. f) Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky					
Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti			Pohľadávky spolu
		do 360 dní	do 720 dní	nad 720 dní	
Dlhodobé pohľadávky					
Dlhodobé pohľadávky spolu	573 416				573 416
Krátkodobé pohľadávky, z toho:					
Pohľadávky z obchodného styku	5 028	18 474	12 919	25 986	62 407
Pohľadávky voči spol. členom a združeniu		-19		8 506	8 487
Iné pohľadávky	195 007			10 311	205 318
Daňové pohľadávky					
Krátkodobé pohľadávky spolu	200 035	18 455	12 919	44 803	276 212

Družstvo v roku 2019 vykázalo pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií na rekonštrukciu spravovaných domov. Celkom pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií k 31.12.2019 sú 762 338 €, z toho časť 573 416 € sú pohľadávky so splatnosťou viac ako 1 rok.

Pohľadávky z obchodného styku patriace spravovanému majetku vlastníkov domov sú evidované v samostatnom účtovnom okruhu bytové domy vo výške 8 562 709 €.

D. g) Informácie o významných zložkách krátkodobého finančného majetku		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	1 780	5 157
Bežné účty v banke	216 942	341 053
Vkladové účty v banke – termínované		
Peniaze na ceste		-122
SPOLU	218 722	346 088

Finančné prostriedky na účtoch bytových domov vo výške 13 352 567 € sú evidované v samostatnom účtovnom 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:	6 454	4 754
- poisťné	1 968	2 153
- predplatné	2 136	87
- nájomné	1 955	2 113
- ost. služby	395	401
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, toho:	36 141	16 652
- nevyfakturované dodávky	36 141	16 652

Náklady budúcich období – alikv. časť poistenia zodpovednosti štat. orgán., stavebný dozor, majetok, licencia k softvéru, predplatné časopisy, ročné predplatné MS Office a nájomné na r. 2020. Príjmy budúcich období – nevyfakturované dodávky za plyn, el. energiu, ktoré boli spotrebované v r. 2019, ale faktúrované v roku 2020.

E. – Informácie o pasívach

E. a) Opis základného imania					
Členské vklady	Hodnota	Počet	Spolu	Splatené	Práva spojené s podielom
Základné imanie	17	10 086	171 462	171 462	
SPOLU	17	10 086	171 462	171 462	

Zapisované základné imanie OSBD Žilina je vo výške 108 280 €, základný členský vklad je vo výške 17 € a počet členov družstva k 31.12.2019 bol 10 086.

E. b) Účtovný zisk v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období	
Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	19 957

E. c) Rozdelenie účtovného zisku v bežnom účtovnom období	
Názov položky	Rozdelenie účtovného zisku
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	14 957
Prídel do sociálneho fondu	5 000
SPOLU	19 957

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:	54 457	33 620		4 585	83 492
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	28 580	1 118		4 585	25 113
- odchodné vrátane SP a ZP	25 877	32 502			58 379
Krátkodobé rezervy, z toho:	48 316	53 143	44 657	327	56 474
a) Zákonné rezervy:					
- mzdy na dovolenku vrátane SP a ZP	16 450	21 876	16 450		21 876
b) Ostatné rezervy:					
- overenie účtovnej závierky	5 620	5 620	5 620		5 620
- odmeny KK, predstavenstvo vrátane SP a ZP	20 881	20 546	20 553	327	20 546
- odchodné vrátane SP a ZP	2 409	3 549			5 958
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	2 956	1 552	2 034		2 474

E. d2) Rezervy – Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie					
Názov položky	Stav k 1.1.	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.
Dlhodobé rezervy, z toho:	52 961	2 415		919	54 457
- súdny spor	29 318	181		919	28 580
- odchodné vrátane SP a ZP	23 643	2 234			25 877
Krátkodobé rezervy, z toho:	106 556	46 547	71 180	33 607	48 316
a) Zákonné rezervy:					
- mzdy na dovolenku vrátane SP a ZP	15 990	16 450	15 990		16 450
b) Ostatné rezervy:					
- overenie účtovnej závierky	5 620	5 620	5 620		5 620
- súdny spor so zamestnancom r. 2016	46 653		18 141	28 512	
- súdne trovy	6 000		905	5 095	
- odmeny KK, predstavenstvo vrátane SP a ZP	22 436	20 881	22 436		20 881
- odchodné vrátane SP a ZP	1 757	652			2 409
- odstupné vrátane SP a ZP	5 012		5 012		
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	3 088	2 944	3 076		2 956

V roku 2019 bola vytvorená rezerva na odmeny členov kontrolnej komisie a členov predstavenstva, rezerva na odchodné, pracovné a životné jubilea vrátane odvodov a rezerva na overenie účtovnej závierky. Tiež bola vytvorená rezerva 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 viac ako 5 rokov			
Dlhodobé záväzky so splatnosťou 1 až 5 rokov			
Dlhodobé záväzky spolu	0	0	0
Záväzky z obchodného styku	41 300		41 300
Záväzky voči zamestnancom, SP, daň. záväzky	95 927		95 927
Iné záväzky	13 307		13 307
Krátkodobé záväzky spolu	150 534	0	150 534

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	10 013	8 164
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	4 763	4 655
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	5 000	5 000
Tvorba sociálneho fondu spolu	9 763	9 655
Čerpanie sociálneho fondu	7 230	7 806
Konečný zostatok sociálneho fondu	12 546	10 013

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	23 314	31 986

Úvery bytových domov, ktoré má OSBD Žilina v správe sa nevykazujú v účtovníctve družstva. Zostatok úverov bytových domov na rekonštrukciu je k 31.12.2019 v sume 19 075 518 €.

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:		
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výnosy budúcich období krátkodobé, toho:	3 935	3 591
nájomné r. 2020	3 935	3 591

F. – Informácie o výnosoch

F. a) Sumy tržieb za vlastné výkony a tovar

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné
Tržby z prenájmov	514 878	496 614
Tržby z poplatkov	88 987	86 646
Tržby z reklamy	4 861	4 030
Tržby za výkon správy	796 907	779 711
Tržby ostatné	4 933	5 615
Tržby servis PRNV	13 803	12 823
SPOLU	1 424 369	1 385 439

F. b) Sumy tržieb z hospodárskej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja DM	230 367	9 258
Tržby z predaju materiálu	375	
Zmluvné pokuty	904	898
Ost. výnosy z hospod. činnosti	20 971	41 239
SPOLU	252 617	51 395

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	1 424 369	1 385 439
Tržby za tovar		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
SPOLU	1 424 369	1 385 439

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Opravy a udržiavanie	51 225	46 916
Telekomunikačné a poštové služby	43 845	42 326
Audítorske, porad., právne, notárske služby	18 548	25 355
Nájomné	26 582	26 609
Softvérové služby	19 413	17 043
Dodávat. služby	73 706	74 286
Projekty, posudky	3 500	2 310
Náklady na školenia	9 385	6 978
Provízie za sprostredkovanie	650	3 100
Ostatné	15 504	36 605
SPOLU	262 358	281 528

G. b) Sumy ostatných nákladov na hospodársku činnosť

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokuty	63	1 035
Splátka úveru ŠFRB, SZRB	2 836	3 272
Havárijná služba	11 400	10 779
Neuplatnená DPH po prepočte koeficientom	3 939	4 492
Iné	6 341	11 451
SPOLU	24 580	31 029

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:	5 620	5 620
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	
	Odložená daňová pohľadávka	Odložený daňový záväzok	Odložená daňová pohľadávka	Odložený daňový záväzok
Položky odloženej dane				
Rozdiel medzi účtovnou a daňovou hodnotou:				
Dlhodobého majetku		901 828		907 173
Zásob				
Pohľadávok	38 314		46 780	
Záväzkov	2 310		2 377	
Rezerv	118 089		86 322	
možnosť umoriť daňovú stratu	32 546		43 395	
Spolu základ odloženej dane	191 259	901 828	178 873	907 173
Netto odložený daňový záväzok 21%		149 219		152 943
zmena odloženej dane	3 724			13 389
zaúčtovaná ako náklad / (výnos)	3 724			13 389

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:	18 768			33 397		
teoretická daň		3 941	21%		7 013	21%
Daňovo neuznané náklady	131 030	27 516	147%	77 843	16 347	49%
Výnosy nepodliehajúce dani	-83 417	-17 517	-93%	-154 635	-32 473	-97%
Uplatnenie daňovej straty	-10 849	-2 278	-12%			
Iné				248	52	0%
Spolu	55 532	11 662	62%	-43 147	-9 061	-27%
Splatná daň z príjmov		11 662	62%		52	0%
Odložená daň z príjmov		-3 724	-20%		13 389	40%
Celková daň z príjmov		7 938	42%		13 441	40%

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	10 231 878	10 125 936
Službové účty	3 120 689	3 841 490
Ost. pohľadávky – služby	11 186 075	10 400 954
Pohľadávky – predpis	-2 623 366	-2 490 253
Iné pohľadávky	-480,71	8
Peniaze na ceste	-1 370	11 017
Aktíva celkom	21 913 425	21 889 150

I. b2) Informácie k súvahe bytových domov – Pasíva

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ost. záväzky – za služby	10 911 665	10 960 167
Záväzky voči OSBD	96 815	90 637
Dodávatelia	643 228	632 524
Fond opráv a údržby	10 261 717	10 205 822
Pasíva celkom	21 913 425	21 889 150

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

Po 31. decembri 2019 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

K. – Prehľad zmien vlastného imania

<i>EUR</i>	Základné imanie	Ost. kapitál. fondy	Nedelit. fond	Fondy zo zisku	Oceňov. rozdiely	Výsledok hospodár.	Spolu
1. januára 2018	174 250	1 685 649	216 560	964 125	-3 173	16 401	3 053 812
členské vklady							
vyrovnač podiel	-901						-901
splátky úverov 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
prídely do sociálneho fondu						-5 000	-5 000
Precenenie finančných investícií					-4 199		-4 199
presun	-170			11 571		-11 401	
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
členské vklady							
vyrovnač podiel	-1 717			238			-1 479
splátky úverov za byt. výstavbu		8 772					8 772
predaj družstevných bytov		-100 750					-100 750
vykázanie stavu pohľadávok z fondu návratných dotácií k 1.1.							
krytie rizík							
odmeny zo stimulačného fondu				-3 880			-3 880
prídely do sociálneho fondu						-5 000	-5 000
precenenie finančných investícií					7 372		7 372
presun				14 957		-14 957	
VH za účtovné obdobie						10 830	10 830
31. decembra 2019	171 462	1 497 936	216 560	1 577 170	0	10 830	3 473 958

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o 1 717 € - 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 8 772 € sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky pri predaji bytov do vlastníctva. Úbytok ost. kapitálových fondov 100 750 € je v dôsledku predaja bytov a pozemkov do vlastníctva členov družstva.

V priebehu účtovného obdobia bol na základe rozhodnutia delegátov uskutočnený prídely zo zisku za rok 2018 do základného fondu vo výške 9 956,49 €, 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 v priebehu účtovného obdobia na základe schválenia uznesenia č. 66/13/19 zo dňa 10.09.2019 predstavenstvom OSBD Žilina navýšený o 130 000 € z prostriedkov základného fondu. Fond návratných dotácií Družstvo vytvorilo v celkovej sume 780 000 €, z toho poskytnuté dotácie k 31.12.2019 sú vo výške 762 338 €.

O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie 2019 vo výške 10 830,08 € rozhodne Zhromaždenie delegátov.

L. - Peňažné toky pri použití nepriamej metódy vykazovania

	2019	2018
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	18 768	33 398
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	97 738	96 331
Odpis pohľadávky	24	9 274
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	-12 504	-10 996
Zmena stavu časového rozlíšenie nákladov a výnosov	-20 844	-1 090
Zmena stavu rezerv	37 194	-56 744
Úrokové náklady (netto)	-347	-138
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-71 234	-4 445
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	-14 289
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	7 372	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	56 167	60 191
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	28 172	-3 390
Úbytok (prírastok) zásob	-551	1 105
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-116 301	64 462
Prevádzkové peňažné toky	-32 513	122 368

	2019	2018
	EUR	EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	-32 513	122 368
Zaplatené úroky	-299	-380
Prijaté úroky	646	518
Zaplatená daň z príjmov	8 727	-3 337
Použitie výsledku hospodárenia a fondov zo zisku	-8 643	-5 000
Vyplatené odmeny zo zisku	0	-1 500
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-32 082	112 669
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-77 467	-189 114
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	269 918	9 258
Obstaranie finančných investícií	0	0
Príjmy z predaja dlhodobého finančného majetku	39 551	240 000
Poskytnuté/vrátené dotácie na rekonštrukcie spravovaných domov	-185 368	14 690
Prijaté výnosy z dlhopisov a dividendy	136	14 833
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	7 219	89 667
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	-91 978	0
Vrátenie členských vkladov	-1 717	-901
Príjmy/splátky úverov a pôžičiek od bánk	-8 672	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-102 367	-901
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-127 366	201 435
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	346 088	144 653
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	218 722	346 088

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.