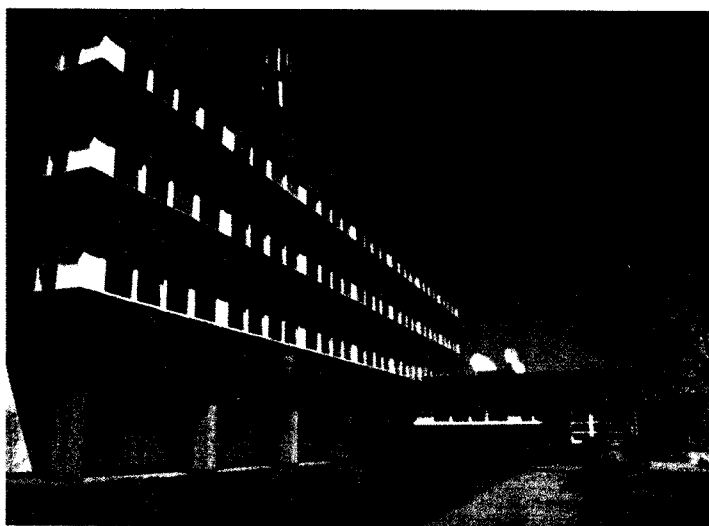




Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina

Tulská 33, 010 08 Žilina

Výročná správa za rok 2019



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

APRÍL 2020

OBSAH

- 1) ZÁKLADNÉ IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE
- 2) STAV A VÝVOJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY
- 3) OSTATNÉ NEFINANČNÉ INFORMÁCIE
- 4) ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31.12.2019
- 5) NÁVRH NA ROZDELENIE VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA ZA ROK 2019
- 6) CIELE NA ROK 2020

PRÍLOHY:

- správa audítora o overení účtovnej závierky za rok 2019

1) Základné identifikačné údaje

Popis účtovnej jednotky	
Obchodné meno:	Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina /skrátene OSBD Žilina/
Sídlo:	Tulská 33, 010 08 Žilina
Právna forma:	Družstvo
IČO:	00 176 265
DIČ:	2020671576
IČ DPH:	SK2020671576
Obchodný register:	Obchodný register Okresného súdu v Žiline, Oddiel: Dr, Vložka číslo: 75/L
Zápis do obch. registra:	01.03.1964

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

Hlavné činnosti podľa výpisu z Obchodného registra	
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
Prideluje družstevné byty a nebytové priestory do nájmu svojim členom	15.01.2002

Zabezpečuje výstavbu bytov a nebytových priestorov do vlastníctva svojich členov na neziskovom princípe	15.01.2002
Zabezpečuje údržbu, opravy a rekonštrukciu v byt. domoch s bytmi a NP vo vlastníctve a nájme členov, vrátane zabezpečovania služieb	15.01.2002
Je prevádzkovateľom káblových distribučných systémov	15.01.2002
Zabezpečovanie služieb potrebných na prevádzku objektov, zariadení a budov	15.01.2002
Správa a údržba bytového alebo nebytového fondu v rozsahu voľných živností	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 hnuteľných vecí	08.08.2018

Priemerný počet zamestnancov		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	38	39
Počet vedúcich zamestnancov	3	3

Počet členov		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Počet členov	10 086	10 187

2) Stav a vývoj účtovnej jednotky

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

Napriek vývoju na trhu, ktorý prináša zvýšenú konkurenciu a požiadavky, ktorým sa musíme neustále prispôbovať, sme si aj v roku 2019 udržali svoj trhový podiel pri správe bytových domov a k 31.12.2019 sme spravovali 267 bytových domov. Od 01.01.2019 sme prevzali do správy 10 b. j. Obrancov mieru, Rajec, 12 b. j. Žilinská cesta, Lietavská Lúčka, 6 b. j. Pod Sadom, Žilina a 14 b. j. + 2 NP Školská, Rajecké Teplice. O možnosti zabezpečovať výkon správy sme rokovali aj s ďalšími 3 BD - Rybníky, Žilina, Oslobodenia, Belá a Brezová, Bytča.

Za uplynulý rok sme previedli členom družstva 17 bytov do osobného vlastníctva.

V oblasti návratných dotácií je výška poplatku porovnateľná s úrokmi úverov poskytovaných komerčnými bankami. V 3.Q. 2019 sme presunuli finančné prostriedky za účelom navýšenia fondu návratných dotácií. Za uplynulý rok 2019 sme v oblasti finančnej podpory poskytli vlastníkom bytov a nebytových priestorov v 7 domoch finančné prostriedky z fondu návratných dotácií v celkovej výške 349 000 €.

Aj v uplynutom roku sme evidovali nárast poskytovania služieb v súvislosti s obnovou bytových domov. Dominantnú časť modernizácie a rekonštrukcie bytových domov tvoria opäť požiadavky na výmenu spoločných rozvodov a modernizáciu spoločných častí a spoločných zariadení domov. Tieto investičné projekty pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú financované zo zdrojov ŠFRB alebo komerčných bánk a z fondu návratných dotácií OSBD Žilina. Celková príprava týchto investičných akcií vyžaduje dôslednú prípravu, je časovo náročná na schvaľovací proces a celkovú inžiniersku činnosť. V roku 2019 OSBD Žilina uzatvorilo nové úvery pre 24 bytových domov v celkovej hodnote 4 508 100 €. Zostatok úverov bytových domov na rekonštrukciu je k 31.12.2019 v sume 19 075 518 €.

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

- správy bytového fondu je stabilná a očakávame mierny nárast počtu bytových domov v správe na základe zaslaných dopytov,
- prenájomov je stabilná, ako prípadné riziko sa javí prevládajúca ponuka voľných nebytových priestorov pred dopytom.

Družstvo svojou činnosťou nemá významný vplyv na životné prostredie, nevypúšťa exhaláty do vzduchu ani nevytvára znečistenie vody, či nebezpečné odpady. Družstvo stabilne a dlhodobo zamestnáva približne 40 pracovníkov, z toho 3 pracovníkov so zdravotným postihnutím.

3) Ostatné nefinančné informácie

- Informácie o udalostiach osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Po 31. decembri 2019 nastali také udalosti, ktoré si vyžadujú zverejnenie v účtovnej závierke aj výročnej správe. 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 účtovnej závierky a predkladanej výročnej správy vedenie účtovnej jednotky nezažnamenalo zreteľný vplyv na pokles svojej činnosti alebo ohrozenia nepretržitosti trvania Družstva. Uvedenú skutočnosť sme náležite vysvetlili aj v poznámkach k účtovnej závierke.

Informácie o predpokladanom budúcom vývoji účtovnej jednotky

Vo vývoji OSBD Žilina sa nepredpokladá, že by došlo k zmene doterajšieho vývoja. OSBD Žilina sa bude aj v budúcnosti zaoberať správou nehnuteľností vlastného majetku družstva ako aj nehnuteľností cudzieho majetku prijatých do správy. Nakoľko sa však situácia v súvislosti s výskytom COVID-19 neustále mení, vedenie družstva bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho budúceho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov.

- Informácie o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja
OSBD Žilina nemá žiadne aktivity v oblasti výskumu a vývoja.
- Informácie o tom, či účtovná jednotka má organizačnú zložku v zahraničí
OSBD Žilina nemá organizačnú zložku v zahraničí.

4) Účtovná závierka k 31.12.2019

Účtovníctvo OSBD Žilina bolo vedené v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v platnom znení, v súlade s postupmi účtovania, rámcovou účtovou osnovou pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva a v súlade s internými predpismi OSBD Žilina.

S účinnosťou od 01.01.2015 došlo k zmene v metodike účtovníctva a majetok bytových domov v správe sa sleduje v samostatnom účtovnom okruhu. Hodnota spravovaného majetku je k 31.12.2019 v sume 88 158 861 €.

SÚVAHA		
Vybrané ukazovatele o majetku a záväzkoch		
Strana aktív súvahy (netto aktíva v celých €)	Rok 2019	Rok 2018
MAJETOK SPOLU	3 953 472	4 117 104
A. Neobežný majetok	2 894 384	3 113 339
A.I Dlhodobý nehmotný majetok	5 526	
A.II Dlhodobý hmotný majetok	2 888 858	3 073 981
A.III Dlhodobý finančný majetok		39 358
B. Obežný majetok	1 016 493	982 359
B.I Zásoby	2 349	1 798
B.II Dlhodobé pohľadávky	573 416	420 331
B.III Krátkodobé pohľadávky	222 006	214 142
B.IV Krátkodobý finančný majetok		
B.V Finančné účty	218 722	346 088
C. Časové rozlíšenie	42 595	21 406
Strana pasív súvahy (údaje v celých €)	Rok 2019	Rok 2018
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU	3 953 472	4 117 104
A. Vlastné imanie	3 473 958	3 558 094
A.I Základné imanie	171 462	173 179

A.III Ostatné kapitálové fondy	1 497 936	1 589 914
A.IV Záonné rezervné fondy – nedeliteľný fond	216 560	216 560
A.V Ostatné fondy zo zisku	1 577 170	1 565 856
A.VI Oceňovacie rozdiely z precenenia		-7 372
A.VIII Výsledok hospodárenia bežného roku po zdanení	10 830	19 957
B. Záväzky	475 579	555 420
B.I Dlhodobé záväzky	161 765	162 956
B.II Dlhodobé rezervy	83 492	54 457
B.III Dlhodobé bankové úvery	23 314	31 986
B.IV Krátkodobé záväzky	150 534	257 706
B.V Krátkodobé rezervy	56 474	48 315
C. Časové rozlíšenie	3 935	3 590

Komentár k súvahe – aktíva:

A. Neobežný majetok

Družstvo hospodári s vlastným dlhodobým hmotným majetkom (nie prenajatým). V priebehu účtovného obdobia došlo k odpredaju objektu NÚZ Bratislavská v sume 227 408,80 €. Dlhodobý nehmotný majetok predstavuje softvér.

Družstvo nevlastní akcie ani obchodný podiel v inej spoločnosti.

B. Obežný majetok

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

B.II Od r. 2018 OSBD Žilina vykazuje pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií v súvahe, pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií so splatnosťou viac ako 1 rok sú vo výške 573 416 €.

B.III Od r. 2018 OSBD Žilina vykazuje pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií v súvahe, pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií so splatnosťou do 1 roka sú vo výške 188 922 €. Vývoj stavu krátkodobých pohľadávok je priaznivý, došlo k minimálnemu nárastu ich celkového objemu. Pohľadávky po lehote splatnosti sú v sume 76 177 €. Družstvo má k 31.12.2019 vytvorené k rizikovým pohľadávkam opravné položky v celkovej sume 54 206 €. Táto suma plne pokrýva všetky pohľadávky, u ktorých je riziko, že ich dlžník čiastočne alebo úplne nezaplatí. Všetky pohľadávky sú pravidelne upomienkované, resp. odstúpené právnomu odd. na súdne, prípadne exekučné konanie.

C. Časové rozlíšenie

Časové rozlíšenie aktív predstavujú náklady budúcich období (nájomné platené vopred, poistné, predplatné) a príjmy budúcich období.

Komentár k súvahe – pasíva:

A. Vlastné imanie

A.I Základné imanie družstva je v sume 171 462 €, z toho zapísané v sume 108 280 €. Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o 1 717 € - vrátený základný členský vklad vlastníkov pri predaji bytov a zrušení členstva.

A.III Ako prírastok ostatných kapitálových fondov vo výške 8 772 € sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky pri predaji bytov do vlastníctva. Úbytok ostatných kapitálových fondov 100 750 € je v dôsledku predaja bytov a pozemkov do vlastníctva členov družstva.

A.IV Povinný prídel do nedeliteľného fondu nie je potrebný, pretože nedeliteľný fond už dosiahol svoju maximálnu hranicu stanovenú v Stanovách družstva. Družstvo vytvára nedeliteľný fond v súlade so Stanovami družstva a Obchodným zákonníkom.

A.V V priebehu účtovného obdobia bol na základe rozhodnutia Zhromaždenia delegátov uskutočnený prídel zo zisku za rok 2018 do základného fondu vo výške 9 956,49 €, do stimulačného fondu vo výške 5 000 €.

V priebehu účtovného obdobia došlo k navýšeniu fondu návratných dotácií o 130 000 €.

B. Záväzky

B.I Dlhodobé záväzky tvorí odložený daňový záväzok a záväzky zo sociálneho fondu. V priebehu účtovného obdobia bol na základe rozhodnutia Zhromaždenia delegátov uskutočnený prídel zo zisku za rok 2018 do sociálneho fondu vo výške 5 000 €.

B.II Dlhodobé rezervy v sume 83 492 € sú tvorené na odchodné, pracovné a životné jubileá.

B.III Dlhodobé bankové úvery - úver SZRB na družstevnú bytovú výstavbu (23 314 €).

B.IV Krátkodobé závazky tvoria závazky z obchodného styku, závazky voči zamestnancom a poisťovniám a daňové záväzky. Oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu sme zaznamenali pokles krátkodobých záväzkov o 107 172 €.

B.V Krátkodobé rezervy v sume 56 474 € boli tvorené na nevyčerpané dovolenky, overenie účtovnej závierky, odmeny členov štatutárneho orgánu, odchodné, pracovné a životné jubileá.

C. Časové rozlíšenie

Časové rozlíšenie pasív predstavujú výnosy budúcich období, a to najmä nájomné prijaté vopred.

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT Vybrané ukazovatele o výsledku hospodárenia		
(údaje v celých €)	Rok 2019	Rok 2018
ČISTÝ OBRAT	1 424 369	1 385 439
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	1 676 986	1 436 834
I. Tržby z predaja tovaru		
II. Tržby z predaja vlastných výrobkov		
III. Tržby z predaja služieb	1 424 369	1 385 439
IV. Zmena stavu zásob vlastnej výroby		
V. Aktivácia		
VI. Tržby z predaja dlhodobého majetku a zásob	230 742	9 258
VII. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	21 875	42 137
Náklady na hospodársku činnosť spolu	1 651 291	1 404 252
A. Náklady na obstaranie predaného tovaru		
B. Spotreba materiálu, energie a neskladovateľné dodávky	185 582	159 089
C. Opravné položky k zásobám		
D. Služby	262 357	281 529
E. Osobné náklady	882 483	805 450
F. Dane a poplatky	36 519	41 182
G. Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	97 738	96 331
H. Zostatková cena predaného majetku a zásob	159 326	433
I. Opravné položky k pohľadávkam	2 706	- 10 791
J. Ostatné náklady na hospodársku činnosť	24 580	31 029
Výsledok hospodárenia z hospodárnej činnosti	25 695	32 582
Výnosy z finančnej činnosti	40 333	104 807
Náklady na finančnú činnosť	47 260	103 991
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 6 927	816
Celkový výsledok hospodárenia pred zdanením	18 768	33 398
Daň z príjmov splatná	11 662	52
Daň z príjmov odložená	- 3 724	13 389
CELKOVÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA PO ZDANENÍ	10 830	19 957

Komentár k výkazu ziskov a strát (výsledovka):

Celkový výsledok hospodárenia pred zdanením predstavuje sumu 18 768 €. V hospodárskej činnosti Družstvo dosiahlo zisk 25 695 €.

5) Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia za rok 2019

V zmysle čl. 52 Stanov OSBD Žilina Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina rozhoduje o rozdelení a použití zisku a o spôsobe úhrady straty.

OSBD Žilina vytvorilo za rok 2019 účtovný zisk po zdanení vo výške 10 830,08 €. Nedeliteľný fond je už vytvorený v maximálnej výške podľa Stanov družstva. Pre Zhromaždenie delegátov bude predložený návrh na nasledovné rozdelenie zisku:

- | | |
|---|-------------|
| ▪ prídel do Základného fondu rozvoja Družstva | 5 830,08 € |
| ▪ prídel do Sociálneho fondu | 5 000,00 €. |

6) Ciele OSBD Žilina na rok 2020

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

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

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

Správa nezávislého audítora
o overení
účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2019

Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina
/skrátene OSBD Žilina/
IČO: 00 176 265
Žilina

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Štatutárnemu orgánu a členom družstva Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina

SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky družstva Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina (ďalej len „Družstvo“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2019, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Družstva k 31. decembru 2019 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Družstva sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 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“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

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

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Družstva nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Družstvo zlikvidovať alebo ukončiť jeho 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 jednotlivo 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 nesprávnej 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 Družstva.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Družstva nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Družstvo prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH PREDPISOV

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

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

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Družstva obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2019 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 nesprávne vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

V Žiline, 14. apríla 2020

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



Ing. Emil Pečík
licencia SKAU č. 928

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 9

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú 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 Ā 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 2 0 2 0 6 7 1 5 7 6 IČO 0 0 1 7 6 2 6 5 SK NACE 6 8 . 3 2 . 0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka X malá veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok od 1 2 0 1 9 do 1 2 2 0 1 9 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 1 8 do 1 2 2 0 1 8
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina / skrátené OSBD Žilina /

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

TULSKÁ

Číslo

3 3

PSČ

Obec

0 1 0 0 8 ŽILINA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 6 . 0 3 . 2 0 2 0

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

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



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	3 6 7 8 9 2 8 6 8 2	8 1 0 7	5 3 4 5
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			6 1 3 7
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	0 0	0	3 9 3 5 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			3 9 3 5 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	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	1 0 7 0 6 9 9	1 0 1 6 4 9 3	
			5 4 2 0 6		9 8 2 3 5 9
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	2 3 4 9	2 3 4 9	
			0		1 7 9 8
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	2 3 4 9	2 3 4 9	
					1 7 9 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	5 7 3 4 1 6	5 7 3 4 1 6	
			0		4 2 0 3 3 1
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Brutto - časť 1	
			Korekcia - časť 2		Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	5 7 3 4 1 6	5 7 3 4 1 6	
			0		4 2 0 3 3 1
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	2 7 6 2 1 2	2 2 2 0 0 6	
			5 4 2 0 6		2 1 4 1 4 2
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	6 2 4 0 7	2 7 0 1 8	
			3 5 3 8 9		3 7 5 0 1
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	6 2 4 0 7	2 7 0 1 8	
			3 5 3 8 9		3 7 5 0 1
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	8 4 8 7	- 1 9	
			8 5 0 6		0
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
					8 7 2 7
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	2 0 5 3 1 8	1 9 5 0 0 7	
			1 0 3 1 1		1 6 7 9 1 4
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66	0	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	
				Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71		2 1 8 7 2 2	2 1 8 7 2 2
				0	3 4 6 0 8 8
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72		1 7 8 0	1 7 8 0
				0	5 1 5 7
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73		2 1 6 9 4 2	2 1 6 9 4 2
				0	3 4 0 9 3 1
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74		4 2 5 9 5	4 2 5 9 5
				0	2 1 4 0 6
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76		6 4 5 4	6 4 5 4
				0	4 7 5 4
3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)	78		3 6 1 4 1	3 6 1 4 1
				0	1 6 6 5 2

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	3 9 5 3 4 7 2	4 1 1 7 1 0 4
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	3 4 7 3 9 5 8	3 5 5 8 0 9 4
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 7 1 4 6 2	1 7 3 1 7 9
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 7 1 4 6 2	1 7 3 1 7 9
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohl'adávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	1 4 9 7 9 3 6	1 5 8 9 9 1 4
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	2 1 6 5 6 0	2 1 6 5 6 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	2 1 6 5 6 0	2 1 6 5 6 0
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	1 5 7 7 1 7 0	1 5 6 5 8 5 6
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	7 8 0 0 0 0	6 5 0 0 0 0
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	7 9 7 1 7 0	9 1 5 8 5 6
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	0	- 7 3 7 2
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		- 7 3 7 2
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97		
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	1 0 8 3 0	1 9 9 5 7
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	4 7 5 5 7 9	5 5 5 4 2 0
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 6 1 7 6 5	1 6 2 9 5 6
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	1 2 5 4 6	1 0 0 1 3
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	1 4 9 2 1 9	1 5 2 9 4 3



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



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	1 4 2 4 3 6 9	1 3 8 5 4 3 9
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	1 6 7 6 9 8 6	1 4 3 6 8 3 4
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	1 4 2 4 3 6 9	1 3 8 5 4 3 9
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	2 3 0 7 4 2	9 2 5 8
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	2 1 8 7 5	4 2 1 3 7
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	1 6 5 1 2 9 1	1 4 0 4 2 5 2
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 8 5 5 8 2	1 5 9 0 8 9
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	2 6 2 3 5 7	2 8 1 5 2 9
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	8 8 2 4 8 3	8 0 5 4 5 0
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	5 7 8 9 1 2	5 4 9 6 2 4
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	2 5 7 0 9	2 2 3 1 1
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	2 2 6 4 7 2	2 0 5 1 7 6
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	5 1 3 9 0	2 8 3 3 9
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	3 6 5 1 9	4 1 1 8 2
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	9 7 7 3 8	9 6 3 3 1
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	9 7 7 3 8	9 6 3 3 1
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	1 5 9 3 2 6	4 3 3
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	2 7 0 6	- 1 0 7 9 1
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	2 4 5 8 0	3 1 0 2 9
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	2 5 6 9 5	3 2 5 8 2



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	9 7 6 4 3 0	9 4 4 8 2 1
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	4 0 3 3 3	1 0 4 8 0 7
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30	3 9 5 5 1	9 0 0 0 0
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	1 3 6	1 4 2 8 9
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34	1 3 6	1 4 2 8 9
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35	0	0
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	6 4 6	5 1 8
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	6 4 6	5 1 8
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	4 7 2 6 0	1 0 3 9 9 1
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46	4 6 7 3 0	1 0 3 2 7 0
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	2 9 9	3 8 0
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	2 9 9	3 8 0
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	2 3 1	3 4 1



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

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
Prideluje družstevné byty a nebytové priestory do nájmu svojim členom	15.01.2002
Zabezpečuje výstavbu bytov a nebytových priestorov do vlastníctva svojich členov na neziskovom princípe	15.01.2002
Zabezpečuje údržbu, opravy a rekonštrukciu v byt. domoch s bytmi a NP vo vlastníctve a nájme členov, vrátane zabezpečovania služieb	15.01.2002
Je prevádzkovateľom káblových distribučných systémov	15.01.2002
Zabezpeč. služieb potrebných na prevádzku objektov, zariadení a budov	15.01.2002
Správa 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 hnutelné veci a súbory hnutelných vecí, pozemky) sa oceňuje obstarávacou cenou, tzn. cenou za ktorú sa majetok obstaral vrátane nákladov súvisiacich s jeho obstaraním (napr. projektové práce, prepravu, montážne práce, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého hmotného majetku do používania.

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

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

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

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

Rezervy boli tvorené na nevyčerpané dovolenky vrátane sociálneho a zdravotného poistenia, na odmenu predsedu predstavenstva, na odmeny členov kontrolnej komisie a členov predstavenstva, na auditorské 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 obstarávacía 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 obstarávacía 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 ľarchu 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 hnuiteľné 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 obstarávacía cena je nižšia ako 350 € sa účtuje ako spotreba materiálu.

Technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku, ktorého obstarávacía 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 vecí	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
- poistné	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 nehnuteľností 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	
Položky odloženej dane	Odložená daňová pohľadávka	Odložený daňový záväzok	Odložená daňová pohľadávka	Odložený daňový záväzok
Rozdiel medzi účtovnou a daňovou hodnotou:				
Dlhodobého majetku		901 828		907 173
Zásob				
Pohľadávok	38 314		46 780	
Závazkov	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

EUR	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							
výrovnací 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
prídel 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							
výrovnací 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
prídel 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 prídel 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.