

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 : 09.09.2020

Schvaľovací orgán: Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina

A. c) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka OSBD Žilina k 31.12.2020 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	37,00	38,00

B. – Informácie o orgánoch družstva

Členom orgánov Družstva neboli v roku 2020 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia. 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.

Rok 2020 bol významne ovplyvnený pandémiou COVID-19. Vyhlásená mimoriadna situácia, uzatváranie prevádzok, či viackrát vyhlásené zákazy vychádzania mali v našej účtovnej jednotke za následok zmenu komunikácie so zákazníkmi. Z osobnej komunikácie sa prešlo prioritne na elektronickú a telefonickú.

V čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo zreteľný vplyv na pokles svojej činnosti, zníženie tržieb alebo ohrozenia nepretržitosti trvania Družstva. Nakoľko sa však situácia neustále vyvíja 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 01.01.2015 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 vykonalo jednu opravu významných chýb minulých období. Pri kontrole účtovania vlastných pozemkov OSBD Žilina bol zistený rozdiel na účte 413-017 Kapitálový fond – pozemky vo vlastníctve. Ide o pozemky v minulosti bezplatne nadobudnuté. Uznesením predstavenstva OSBD Žilina č. 87/13/20 zo dňa 16.12.2020 bolo schválený návrh vysporiadania vzniknutého rozdielu ako oprava významných chýb minulých ročných období zápisom na účet Nerozdelený zisk minulých rokov so súvzťažných zápisom na účet Kapitálový fond – pozemky vo vlastníctve. O zaúčtovaní opravy významných chýb minulých období rozhoduje predstavenstvo ako zodpovedný riadiaci orgán. Rozhodnutie o zmene výsledku hospodárenia minulých rokov je v kompetencii zhromaždenia delegátov. Zhromaždenie delegátov môže o rozdelení tohto zisku rozhodnúť na svojom rokovaní.

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, preprava, 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 odmenu 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:

- a) dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,

- b) možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosť previesť nevyužitú daňovú odpisovú 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 obstarávací 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 obstarávací 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 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, zohľadňuje sa očakávané fyzické opotrebenie, technické a morálne zastaranie.

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

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

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

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

Pozemky sa neodpisujú.

Družstevné byty obstarané v rámci bytovej družstevnej výstavby sa neodpisujú.

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

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

D. a1) Bežné účtovné obdobie – Dlhodobý nehmotný majetok								
Položka	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.		41 033			943	0		41 976
Prírastky								0
Úbytky								0
Presuny								0
Stav k 31.12.		41 033			943	0		41 976
Oprávky								
Stav k 1.1.		35 507			943			36 450
Prírastky		1 416						1 416
Úbytky								
Stav k 31.12.		36 923			943			37 866
Opravné položky								
Stav k 1.1.								
Prírastky								
Úbytky								
Stav k 31.12.								
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.		5 526			0	0		5 526
Stav k 31.12.		4 110			0	0		4 110

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	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. 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.	217 115	4 218 269	242 932	36 789	0	0	4 715 105
Prírastky	1 250	23 607	39 668	8 839	58 835	26 998	159 197
Úbytky	3 093	131 028	37 758	0	58 835	26 998	257 712
Presuny							
Stav k 31.12.	215 272	4 110 848	244 842	45 628	0	0	4 616 590
Oprávky							
Stav k 1.1.	0	1 610 229	187 336	28 682	0	0	1 826 247
Prírastky	0	83 787	37 912	8 634	0	0	130 333
Úbytky	0	0	37 782	0	0	0	37 782
Stav k 31.12.	0	1 694 017	187 466	37 316	0	0	1 918 799
Opravné položky							
Stav k 1.1.							
Prírastky							
Úbytky							
Stav k 31.12.							
Zostatková hodnota							
Stav k 1.1.	217 115	2 608 040	55 596	8 107	0	0	2 888 858
Stav k 31.12.	215 272	2 416 831	57 376	8 312	0	0	2 697 791

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.	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. 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	7 050 639	7 304 755
Poistenie zodpovednosti za škodu	Zodpovednosť poisteného za škodu na živote a zdraví alebo veci	500 000	500 000
Poistenie motorových vozidiel	PZP, HP motorových vozidiel	108 137	105 528

Poistenie členov orgánov spoločnosti	Poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú členmi orgánov spoločnosti	330 000	332 000
SPOLU		7 988 776	8 242 283

Suma plateného ročného poistného:

- a) poistenie majetku a zodpovednosti 2 402,66 € (GDPR, stav. dozor)
 b) poistenie motorových vozidiel 2 903,61 € (GAP)
 c) poistenie členov orgánov spoločnosti 2 481,28 €

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 €

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	35 389	12 620	5 974	2 596	39 439
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	8 506				8 506
Iné pohľadávky	10 311		1 181	47	9 083
SPOLU	54 206	12 620	7 155	2 643	57 028

Tvorba opravných položiek k rizikovým pohľadávkam z obchodného styku evidovaným na účte 311-100, 315-007 a 315-010, v sume 12 620 €. 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	526 772				526 772
Krátkodobé pohľadávky, z toho:					
Pohľadávky z obchodného styku	5 914	32 136	16 830	19 066	73 946
Pohľadávky voči spol. členom a združeniu				8 506	8 506
Iné pohľadávky	121 129			9 083	130 211
Daňové pohľadávky	8 685				8 685
Krátkodobé pohľadávky spolu	135 728	32 136	16 830	36 655	221 348

Družstvo v roku 2020 vykázalo pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií na rekonštrukciu spravovaných domov. Celkom pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií k 31.12.2020 sú 643 166 €, z toho časť 526 772 € 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 9 018 036 €.

D. g) Informácie o významných zložkách krátkodobého finančného majetku		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	5 082	1 780
Bežné účty v banke	389 657	216 942
Vkladové účty v banke – termínované		
Peniaze na ceste		
SPOLU	394 739	218 722

Finančné prostriedky na účtoch bytových domov vo výške 14 254 330 € 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:	6 805	6 454
- poisťné	2 072	1 968
- predplatné	2 309	2 136
- nájomné	2 129	1 955
- ost. služby	295	395
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, toho:	35 553	36 141
- nevyfakturované dodávky	35 553	36 141

Náklady budúcich období – alikv. časť poistenia zodpovednosti štat. orgán., stavebný dozor, majetok, GDPR, PZP, licencia k softvéru, predplatné časopisy, ročné predplatné MS Office a nájomné na r. 2021. Príjmy budúcich období – nevyfakturované dodávky za plyn, teplo, el. energiu, vodné, stočné, ktoré boli spotrebované v r. 2020, ale faktúrované v roku 2021, odpočty meracích prístrojov k 31.12.2020 v súvislosti s vyúčtovaním za rok 2020, fakturované až 2021.

E. – Informácie o pasívach

E. a) Opis základného imania					
Členské vklady	Hodnota	Počet	Spolu	Splatené	Práva spojené s podielom
Základné imanie	17	9 993	169 881	169 881	
SPOLU	17	9 993	169 881	169 881	

Zapisované základné imanie OSBD Žilina je vo výške 108 280 €, základný členský vklad je vo výške 17 € a počet členov družstva k 31.12.2020 bol 9 993.

E. b) Účtovný zisk v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období	
Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	10 830

E. c) Rozdelenie účtovného zisku v bežnom účtovnom období	
Názov položky	Rozdelenie účtovného zisku
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	5 830
Prídel do sociálneho fondu	5 000
SPOLU	10 830

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:	83 492		4 719	88	78 685
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	25 113		2 126	88	22 899
- odchodné vrátane SP a ZP	58 379		2 593		55 786
Krátkodobé rezervy, z toho:	56 474	50 344	44 625	5 891	56 302
a) Zákonné rezervy:					
- mzdy na dovolenku vrátane SP a ZP	21 876	16 840	15 988	5 888	16 840
b) Ostatné rezervy:					
- overenie účtovnej závierky	5 620	5 620	5 620		5 620
- odmeny KK, predstavenstvo vrátane SP a ZP	20 546	21 134	20 543	3	21 134
- odchodné vrátane SP a ZP	5 958	4 465			10 423
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	2 474	2 285	2 474		2 285

E. d2) Rezervy – Bezprostredne predchádzajúce 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

V roku 2020 bola vytvorená rezerva na odmeny členov kontrolnej komisie a členov predstavenstva, rezerva na odmenu pre predsedu predstavenstva, rezerva na odchodné, pracovné a životné jubileá 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	Závazky 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	57 454	1 051	58 505
Záväzky voči zamestnancom, SP, daň. záväzky	86 992		86 992
Iné záväzky	22 878		22 878
Krátkodobé záväzky spolu	167 324	1 051	168 375

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	12 546	10 013
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	4 904	4 763
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	5 000	5 000
Tvorba sociálneho fondu spolu	9 904	9 763
Čerpanie sociálneho fondu	7 801	7 230
Konečný zostatok sociálneho fondu	14 649	12 546

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	15 661	23 314

Úvery bytových domov, ktoré má OSBD Žilina v správe sa nevykazujú v účtovníctve družstva. Zostatok úverov bytových domov na rekonštrukciu je k 31.12.2020 v sume 23 855 295 €.

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:	4 498	3 935
nájomné r. 2020	4 498	3 935

F. – Informácie o výnosoch

F. a) Sumy tržieb za vlastné výkony a tovar

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné
Tržby z prenájmov	517 506	514 878
Tržby z poplatkov	84 985	88 987
Tržby z reklamy	3 870	4 861
Tržby za výkon správy	816 294	796 907
Tržby ostatné	5 949	4 933
Tržby servis PRNV	5 309	13 803
Tržby za tovar	430	0
SPOLU	1 434 344	1 424 369

F. b) Sumy tržieb z hospodárskej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja DM	24 475	230 367
Tržby z predaju materiálu	0	375
Zmluvné pokuty	159	904
Výnosy z odpísaných pohľadávok	2 631	0
Ost. výnosy z hospod. činnosti	17 524	20 971
SPOLU	44 789	252 617

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	1 433 913	1 424 369
Tržby za tovar	430	
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
SPOLU	1 434 344	1 424 369

G. – Informácie o nákladoch

G. a) Sumy nákladov na poskytnuté služby

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Opravy a udržiavanie	33 670	51 225
Telekomunikačné a poštové služby	44 929	43 845
Audítorske, porad., právne, notárske služby	17 525	18 548
Nájomné	28 903	26 582
Softvérové služby	21 500	19 413
Dodávat. služby	62 652	73 706
Projekty, posudky	3 800	3 500
Náklady na školenia	2 776	9 385
Provízie za sprostredkovanie	100	650
Ostatné	14 575	15 504
SPOLU	230 430	262 358

G. b) Sumy ostatných nákladov na hospodársku činnosť

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokuty	68	63
Splátka úveru ŠFRB, SZRB	2 247	2 836
Havárijná služba	11 520	11 400
Neuplatnená DPH po prepočte koeficientom	5 406	3 939
Iné	10 614	6 341
SPOLU	29 855	24 580

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		883 575		901 828
Zásob				
Pohľadávok	42 167		38 314	
Záväzkov	1 644		2 310	
Rezerv	118 147		118 089	
možnosť umoriť daňovú stratu	21 697		32 546	
Spolu základ odloženej dane	183 655	883 575	191 259	901 828
Netto odložený daňový záväzok 21%		146 983		149 219
zmena odloženej dane	2 236		3 724	
zaúčtovaná ako náklad / (výnos)	2 236		3 724	

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:	11 868			18 768		
teoretická daň		2 492	21%		3 941	21%
Daňovo neuznané náklady	60 915	12 792	108%	131 030	27 516	147%
Výnosy nepodliehajúce dani	-47 757	-10 029	-85%	-83 417	-17 517	-93%
Uplatnenie daňovej straty	-10 849	-2 278	-19%	-10 849	-2 278	-12%
Iné						
Spolu	14 177	2 977	25%	55 532	11 662	62%
Splatná daň z príjmov		2 977	25%		11 662	62%
Odložená daň z príjmov		-2 236	-19%		-3 724	-20%
Celková daň z príjmov		741	6%		7 938	42%

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	11 259 405	10 231 878
Službové účty	2 994 925	3 120 689
Ost. pohľadávky – služby	11 567 408	11 186 075
Pohľadávky – predpis	-2 549 372	-2 623 366
Iné pohľadávky	-136	-481
Peniaze na ceste	-2 090	-1 370
Aktíva celkom	23 270 014	21 913 425

I. b2) Informácie k súvahe bytových domov – Pasíva

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ost. záväzky – za služby	11 218 571	10 911 665
Záväzky voči OSBD	97 654	96 815
Dodávatelia	624 844	643 228
Fond opráv a údržby	11 329 071	10 261 717
Pasíva celkom	23 270 014	21 913 425

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

Po 31. decembri 2020 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 a prev. VH	Oceňov. rozdiely	Výsledok hospodár.	Spolu
1. januára 2019	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
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
členské vklady							
vyrovnač podiel	-1 581			187			-1 394
splátky úverov za byt. výstavbu		9 002					9 002
predaj družstevných bytov		-153 271					-153 271
vykázanie stavu pohľadávok z fondu návratných dotácií k 1.1.							
krytie rizík							
odmeny zo stimulačného fondu				-3 240			-3 240
prídel do sociálneho fondu						-5 000	-5 000
precenenie finančných investícií							
presun				5 830		-5 830	
Nerozdelený zisk/strata minulých rokov				15 587			15 587
VH za účtovné obdobie						11 127	11 127
31. decembra 2020	169 881	1 353 667	216 560	1 595 534	0	11 127	3 346 769

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o 1 581 € - 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 9 002 € sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky pri predaji bytov do vlastníctva. Úbytok ost. kapitálových fondov 153 271 € 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 2019 do základného fondu vo výške 5 830,08 € a do sociálneho fondu 5 000 €.

Od roku 2018 Družstvo vykazuje pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií v súvahe. Fond návratných dotácií Družstvo vytvorilo v celkovej sume 780 000 €, z toho poskytnuté dotácie k 31.12.2020 sú vo výške 643 166 €.

O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie 2020 vo výške 11 127 € rozhodne Zhromaždenie delegátov.

L. - Peňažné toky pri použití nepriamej metódy vykazovania

	2020	2019
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	11 868	18 768
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	109 528	97 738
Odpis pohľadávky	441	24
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	2 822	-12 504
Zmena stavu časového rozlíšenie nákladov a výnosov	800	-20 844
Zmena stavu rezerv	-4 979	37 194
Úrokové náklady (netto)	102	-347
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-24 475	-71 234
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	154 325	7 236
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	250 432	56 031
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-6 669	28 172
Úbytok (prírastok) zásob	517	-551
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	36 607	-116 301
Prevádzkové peňažné toky	270 886	-32 649

	2020	2019
	EUR	EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	270 886	-32 649
Zaplatené úroky	-211	-299
Prijaté úroky	109	646
Zaplatená daň z príjmov	-23 324	8 727
Použitie výsledku hospodárenia a fondov zo zisku	0	-8 643
Vyplatené odmeny zo zisku	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	247 460	-32 218
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-58 835	-77 467
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	24 475	230 367
Obstaranie finančných investícií	0	0
Príjmy z predaja dlhodobého finančného majetku	0	39 551
Poskytnuté/vrátené dotácie na rekonštrukcie spravovaných domov	116 421	-185 368
Prijaté výnosy z dlhopisov a dividendy	0	136
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	82 061	7 219
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	-144 133	-91 978
Vrátenie členských vkladov	-1 717	-1 717
Príjmy/splátky úverov a pôžičiek od bánk	-7 653	-8 672
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-153 503	-102 367
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	176 017	-127 366
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	218 722	346 088
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	394 739	218 722

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.