



OKRESNÉ STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO

sídlisko SNP 1936, POVAŽSKÁ BYSTRICA

VÝROČNÁ SPRÁVA

Rok 2020

Mgr. Patrik Štrbák
predseda P - OSBD

Ľubomír Šišolák
podpredseda P - OSBD

Považská Bystrica, marec 2021

OBSAH

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O DRUŽSTVE	3
SPRÁVA RIADITEĽA OSBD	4
1. HOSPODÁRENIE OSBD POVAŽSKÁ BYSTRICA V ROKU 2020.....	6
1.1. BYTOVÁ POLITIKA	8
1.2. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ SPRÁVA.....	9
1.2.1 ROZBOR NÁKLADOV A VÝNOSOV SPRÁVY ZA ROKY 2020 a 2019	9
1.2.2. STAV POHĽADÁVOK	11
1.3. PRENÁJOM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV	11
1.4. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ - ÚDRŽBA	11
1.4.1. ROZBOR NÁKLADOV A VÝNOSOV ÚDRŽBY ZA ROKY 2020 A 2019	12
1.5. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ - VÝROBA TEPLA	13
1.6. ZÁKLADNÉ IMANIE, FONDY, ÚVERY	14
1.7. INVESTIČNÁ ČINNOSŤ	14
2. PREDPOKLADANÝ VÝVOJ V ROKU 2021.....	15
3. NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA	16
4. AKCIE, DOČASNÉ LISTY A PODIELY	16
5. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU	16
6. ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ	16
7. UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU	16
ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA.....	PRÍLOHA
SPRÁVA AUDÍTORA.....	PRÍLOHA



ZÁKLADNÉ ÚDAJE:

Názov

Okresné stavebné bytové družstvo
O S B D

IČO

36016659

DIČ

2020111016

Sídlo

Sídlisko SNP 1936
017 07 Považská Bystrica

Právna forma

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

Kontakt

Telefón 042/4323260

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

Web: www.osbd-pb.sk

SPRÁVA RIADITEĽA OSBD POVAŽSKÁ BYSTRICA O ČINNOSTI DRUŽSTVA ZA ROK 2020

Hlavnou činnosťou družstva je správa bytových domov, s ktorými má družstvo uzavretú zmluvu o výkone správy. Na základe týchto zmlúv a v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), družstvo obstaráva služby a tovary, ktorými zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva, služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, vedenie účtov domu v banke, vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia a iných pohľadávok a nárokov a iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

Väčšinu uvedených činností v roku 2020 zabezpečovalo družstvo vlastnými zamestnancami, počnúc servisom výťahov, montážou určených meradiel, údržbou spoločných častí a zariadení bytových domov, ale aj bytov, havarijnou službou, výkonom odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení, službami súvisiacimi s obnovou bytových domov a končiac ekonomickými a právnymi službami.

Pri výpočte činností spadajúcich pod správu bytových domov netreba zabudnúť ani na činnosti, ktoré sa správy netýkajú, ale majú vplyv na hospodársky výsledok a ekonomiku družstva. V tomto prípade sa jedná o výrobu a rozvod tepla a teplej vody a prenájom nebytových priestorov.

V roku 2020 **družstvo spravovalo 13 909 bytov**, z toho v lokalite Považská Bystrica 6 210 a v lokalite Dubnica nad Váhom 7 699 bytov. Počet spravovaných domov sa zvýšil o 2, celkovo je k 31. 12. 2020 v správe OSBD 374 spravovaných domov.

V rámci **prevodov družstevných bytov** do osobného vlastníctva sa počet neprevedených bytov znížil k 31.12.2020 na 901 bytov, z toho v lokalite Považská Bystrica zostalo 611 a v lokalite Dubnica nad Váhom 290 bytov.

Stav členskej základne družstva v spravovaných domoch k 31.12.2020 bol nasledovný:

- a) v správe OSBD bolo evidovaných 6 592 členov, z toho
 - lokalita Považská Bystrica 3 511 členov a
 - lokalita Dubnica nad Váhom 3 081 členov.
- b) mimo správy OSBD bolo evidovaných 176 členov, z toho
 - lokalita Považská Bystrica 128 členov a
 - lokalita Dubnica nad Váhom 48 členov.

Dôležitou činnosťou pri správe bytových domov je **zabezpečenie obnovy bytových domov**. V roku 2020 napriek zložitej situácii spôsobenej pandémiou koronavírusu priebežne pokračovala obnova bytových domov. Celkovo bolo do obnovy bytových domov v roku 2020 investovaných 5 889 273,35 €, čo je o 602 621,65 € menej ako v roku 2019. Táto suma bola zabezpečená nasledovne: ŠFRB 3 111 377 €, dotácia z MDV SR bola čerpaná vo výške 67 690 €, komerčný úver z EBRD (Európska banka pre obnovu a rozvoj) program SLOVSEFF III. 675 479,66 € a ostatné komerčné úvery vo výške 2 034 726,69 €. V roku 2020 bola z pohľadu komplexnej obnovy ukončená obnova 12 bytových domov, 9 bytových domov začalo v roku 2020 s komplexnou obnovou a ďalším 10 bytovým domom bol v roku 2020 schválený úver zo ŠFRB, pričom ich obnova sa začne realizovať až v roku 2021.

V roku 2020 pokračovala **implementácia nového informačného systému** od spoločnosti ANASOFT APR, spol. s r. o. Táto činnosť bude intenzívne prebiehať aj v nasledujúcom roku, pričom pozornosť bude venovaná najmä detailnému nastaveniu jednotlivých procesov a riešeniu

individuálnych požiadaviek nášho družstva. V marci roku 2020 sme spustili internetový portál www.poschodoch.sk zdarma pre zástupcov vlastníkov a po doplnení ďalších zostáv a dokumentov, aj ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov.

Celkový fyzický **počet zamestnancov** zabezpečujúcich činnosť družstva k 31.12.2020 bol 78 zamestnancov, a teda oproti predchádzajúcemu roku tento počet klesol o 6 zamestnancov. Štruktúra fyzického počtu zamestnancov bola nasledovná: 45 THP (43 v roku 2019), 30 výrobných (34 v roku 2019) a 3 nevýrobných (7 v roku 2019). V priebehu roka boli ukončené pracovné pomery s 2 zamestnancami dispečer informátor a 4 zamestnancami strediska výroby tepla.

Popri zavádzaní informačného systému sa muselo družstvo **vysporiadať s pandémiou koronavírusu**, najmä s otázkou ako zabezpečiť výkon správy bytových domov a poskytovanie služieb vlastníkom bytov a nebytových priestorov pri povinnom zatvorení oboch prevádzok OSBD. V tejto súvislosti bolo najdôležitejšie zabezpečiť personálne a technicky výkon práce formou home-office, vypracovať a doručiť vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome v zákonnej lehote, organizovať povinné koncoročné schôdze vlastníkov v súlade s platnými protiepidemiologickými opatreniami, zabezpečiť výmenu určených meradiel v bytoch, pravidelnú údržbu bytových domov, servis výťahov, havarijnú službu a na prelome rokov najmä odpisy určených meradiel a pritom dbať na ochranu zdravia zamestnancov, ako aj na to, aby neklesla úroveň poskytovaných služieb. Môžem skonštatovať, že sa nám uvedené úlohy podarilo splniť, za čo patrí vďaka všetkým zamestnancom družstva. Tu by som rád vyzdvihol aj ochotu a prácu zástupcov vlastníkov, ktorí napriek nepriaznivej situácii s pandémiou koronavírusu pristupovali zodpovedne k výkonu svojej funkcie a veľkou mierou nám pomohli k naplneniu základných atribútov výkonu správy.

Hospodársky výsledok za rok 2020 predstavuje po zdanení zisk 114 205,43 € a o jeho rozdelení rozhodne zhromaždenie delegátov.

Mgr. Emil Haladej
riaditeľ OSBD

1. HOSPODÁRENIE OSBD POVAŽSKÁ BYSTRICA V ROKU 2020

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

Ďalšou činnosťou bola výroba, rozvod a predaj tepla a teplej úžitkovej vody vo vlastných kotolniciach OSBD v Beluši a Ladkoch. Tieto družstvo v zmysle rozhodnutia Zhromaždenia delegátov prenajalo od 1.10.2020 firme KOOR, s.r.o.

Prehľad plnenia vybraných ukazovateľov za roky 2018 - 2020

Tabuľka č. 1

P.č.	Ukazovateľ	Merná jedn.	Rok 2020	Rok 2019	Rok 2018
1.	Výnosy celkom	EUR	2 811 399	2 750 479	2 707 478
2.	Náklady celkom	EUR	2 697 194	2 736 880	2 691 783
3.	Hosp. výsledok (+zisk/-strata)	EUR	114 205	13 599	15 695
4.	Redukované výkony ^{*)}	EUR	2 572 742	2 416 731	2 349 477
5.	Počet spravovaných bytov	b.j.	13 909	13 885	13 720
6.	Počet zamestnancov v TPP ^{**)}	fyz. osoby	78	84	84
7.	Priemerná mzda	EUR	1 211	1 116	1 034
8.	Priemerná mzda kateg. THP	EUR	1 229	1 141	1 037
9.	Priemerná mzda kateg. R	EUR	1 193	1 091	1 031

^{*)} redukované výkony = celkové výnosy znížené o spotrebovaný materiál

^{**)} TPP – trvalý pracovný pomer

OSBD dosiahlo za rok 2020 zisk pred zdanením vo výške 118 916 €. Odložená daň z príjmov bola vo výške 2 926 € a splatná daň z príjmov z bežnej činnosti 1 785 €. Podiel jednotlivých stredísk na celkovom výsledku hospodárenia družstva je znázornený v grafe č. 1.

Výsledok hospodárenia v rokoch 2018 – 2020

Graf č. 1



Strediská podieľajúce sa na **správe bytov a nebytových priestorov** dosiahli celkom zisk vo výške 204 660 €.

Strediská podieľajúce sa na **zabezpečovaní údržby** bytového fondu vykázali stratu vo výške 60 895 € a revízní technici stratu vo výške 235 €.

Samostatné stredisko **tepelného hospodárska** v roku 2020 vykázalo zisk vo výške 13 887 €. Náklady na **Predstavenstvo a Kontrolnú komisiu** boli za rok 2020 vo výške 43 212 €.

Porovnanie skutočnosti za rok 2020 s predpokladaným vývojom na rok 2020 je zobrazené tabuľke č. 2.

Porovnanie predpokladu a skutočnosti za rok 2020

Tabuľka č. 2

P.č.	Ukazovateľ	M.j.	Skutočnosť 2020	Predpoklad 2020
1.	Výnosy celkom	EUR	2 811 399	2 913 034
2.	Náklady celkom	EUR	2 697 194	2 885 813
3.	Hospodársky výsledok	EUR	114 205	27 221

OSBD prekročilo očakávaný zisk o 86 984 €, a to zásluhou nižších nákladov o 188 619 € a nižších výnosov o 101 635 €. Lepšie výsledky oproti predpokladu boli dosiahnuté v hospodárskych činnosti Správa bytov a nebytových priestorov. Zhodnotenie jednotlivých hospodárskych činností v roku 2020 je predmetom ďalšej časti tejto správy.

Prehľad zamestnanosti v roku 2020 znázorňuje tabuľka č. 3.

Počet zamestnancov v roku 2020

Tabuľka č. 3

Stredisko	Fyzický stav k 31.12.2020		
	THP	zamestnanci - výrobní	zamestnanci - nevýrobní.
Správa	41	0	3
Údržba	4	30	0
Výroba tepla a TÚV	0	0	0
SPOLU OSBD	45	30	3

K 31.12.2020 bolo zamestnaných 78 zamestnancov v trvalom pracovnom pomere. Oproti roku 2019 sa celkový počet zamestnancov znížil o 6 zamestnancov.

1.1. BYTOVÁ POLITIKA

V roku 2020 do správy OSBD prišli dva domy. Jeden v lokalite Považská Bystrica a jeden v lokalite Dubnica nad Váhom. Celkový počet spravovaných domov sa zvýšil na 374.

K 31.12.2020 družstvo spravovalo 13 909 bytov. Z celkového počtu spravovaných bytov je 901 družstevných bytov a 13 008 bytov vo vlastníctve fyzických a právnických osôb, čo je 93,52 %-ný podiel na celkovom počte spravovaných bytov.

Prehľad vybraných ukazovateľov bytovej politiky k 31.12.2020

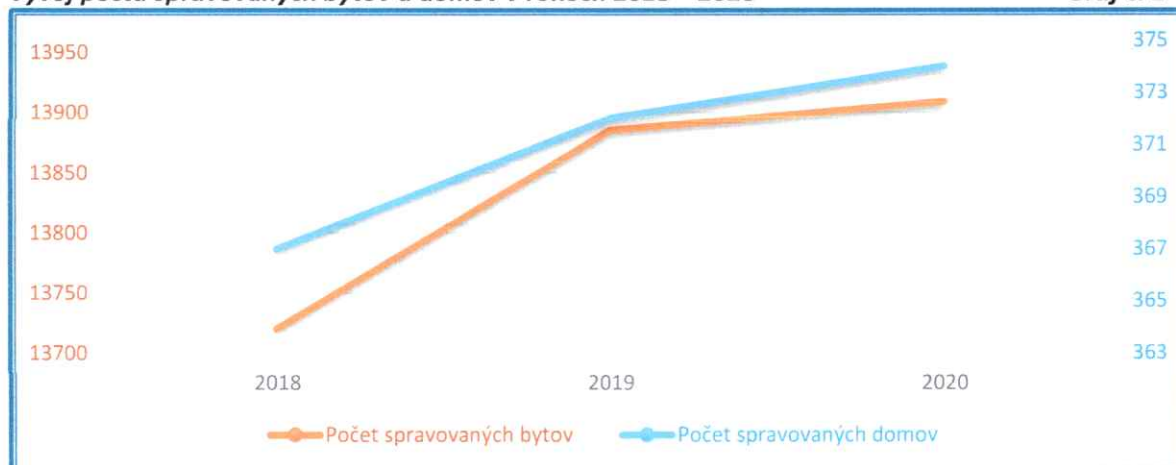
Tabuľka č. 4

P. č.	Ukazovateľ	Lokalita Pov. Bystrica	Lokalita Dubnica n/V	Celkom
1.	Spravované byty - družstevné	611	290	901
2.	Spravované byty - v osobnom vlastníctve	5 599	7 409	13 008
	Spravované byty spolu	6 210	7 699	13 909
4.	Spravované B,G,NP ^{*)} - družstevné	634	294	928
5.	Spravované B,G,NP ^{*)} - v osobnom vlastníctve	5 704	7 494	13 198
	Spravované B,G,NP ^{*)} spolu	6 338	7 788	14 126
7.	Družstevné byty v inej správe	8	1	9
8.	Spravované domy	176	198	374
9.	Spravované domy družst. vlastníctvo nad 50%	0	1	1
10.	Počet členov bývajúcich	3 511	3 081	6 592
11.	Počet členov mimo správy OSBD	128	48	176
12.	Počet členov	3 639	3 129	6 768

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

Vývoj počtu spravovaných bytov a domov v rokoch 2018 – 2020

Graf č. 2



Družstvo v priebehu roka 2020 predložilo na Katastrálny úrad v Považskej Bystrici, Ilave a v Púchove 113 zmlúv o odkúpení bytov do osobného vlastníctva v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov za účelom ich registrácie. Celkom OSBD do 31.12.2020 uzatvorilo už 9 255 zmlúv o odkúpení bytov do osobného vlastníctva.

1.2. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ SPRÁVA

1.2.1. ROZBOR NÁKLADOV A VÝNOSOV HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI SPRÁVA ZA ROKY 2020 A 2019

Prehľad a porovnanie nákladov a výnosov za roky 2019 – 2020 je uvedený v tabuľkách č. 5 a 6.

Štruktúra nákladov

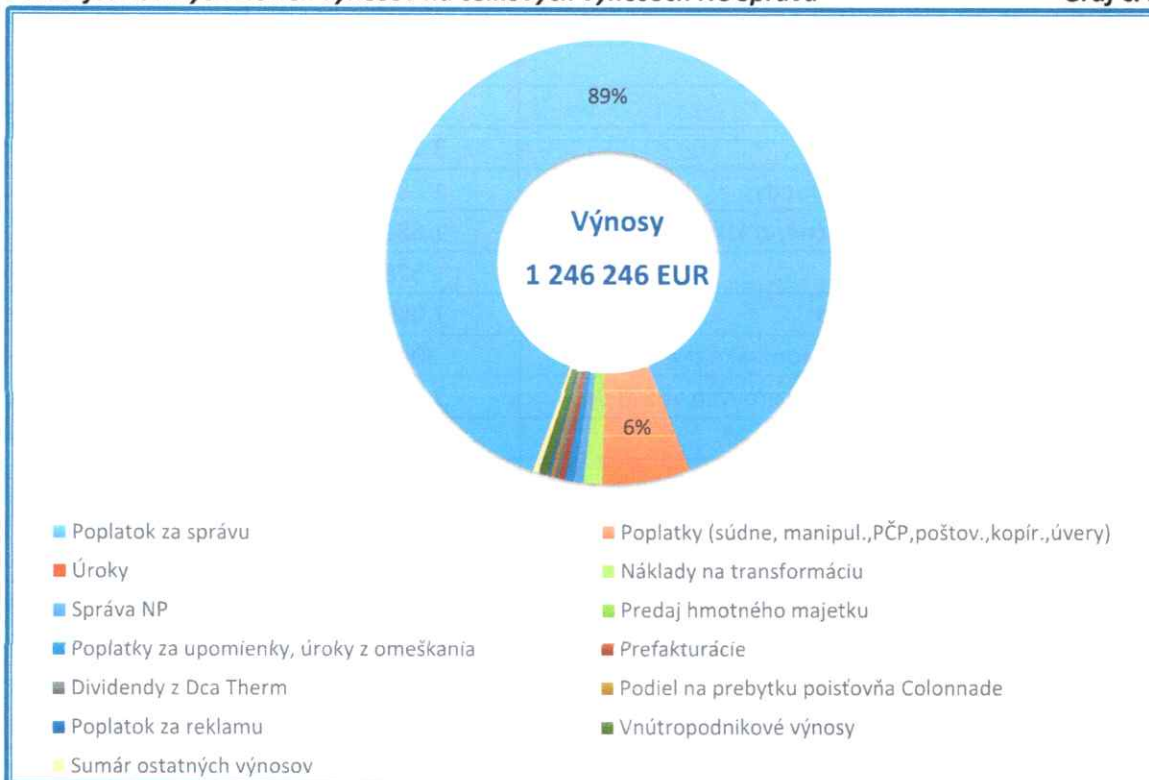
Tabuľka č. 5

Náklady	2020		2019	
	EUR	%	EUR	%
materiálové náklady a energia	29 891	2,73%	29 170	2,74%
opravy a udržovanie	1 120	0,10%	3 848	0,36%
mzdové náklady	604 444	55,22%	589 774	55,38%
rezerva na nevyčerpané dovolenky a odchodné	45 297	4,14%	26 976	2,53%
odvody do poisťných fondov	228 981	20,92%	215 730	20,26%
doplňkové dôchodkové poistenie	3 770	0,34%	4 080	0,38%
zákonné sociálne náklady	36 931	3,37%	34 091	3,20%
odstupné a odchodné	14 799	1,35%	18 429	1,73%
poštovné, telefóny, cestovné	14 599	1,33%	17 373	1,63%
software, služby Anasoft , JKC, dochádzka	26 080	2,38%	26 394	2,48%
internetové pripojenie	1 363	0,12%	1 612	0,15%
právne služby, audit	6 231	0,57%	4 185	0,39%
zákonná rezerva na audit (nedaňová)	2 000	0,18%	2 000	0,19%
školenia, kurzy, certifikáty	653	0,06%	2 669	0,25%
inzercia, reklama, marketing	427	0,04%	374	0,04%
súdne poplatky a kolky	8 418	0,77%	9 538	0,90%
overovanie podpisov	3 117	0,28%	4 725	0,44%
poplatky za komunálne odpady	1 285	0,12%	1 201	0,11%
manipulácia s vodou (stočné, zrážkové vody)	1 682	0,15%	859	0,08%
revízie, certifikáty	578	0,05%	283	0,03%
el. prístup -odb. literatúra	1 085	0,10%	1 004	0,09%
požiarna ochrana a koncesionárske poplatky	2040	0,19%	958	0,09%
dane (z nehnuteľností, z motorových vozidiel)	3 201	0,29%	4 224	0,40%
zníženie DPH z dôvodu použ. Koef.	4 069	0,37%	7 464	0,70%
odpisy	37 104	3,39%	29 292	2,75%
fin. náklady (poplatky banke, fin. prenájom - úrok)	724	0,07%	967	0,09%
poistné (PZP, havarijné)	1 754	0,16%	2 809	0,26%
náklady na ochranu osobných údajov	0	0,00%	3 513	0,33%
dane (splatná, vyberaná zrážkou, odložená)	4 711	0,43%	5 955	0,56%
vnútropodnikové a ostatné	7 560	0,69%	10 418	0,98%
členstvo v iných organizáciách	650	0,06%	0	0,00%
ostatné	0	0,00%	5 138	0,48%
SPOLU	1 094 564	100%	1 065 053	100%

Štruktúra výnosov v EUR
Tabuľka č. 6

Výnosy	2020		2019	
	EUR	%	EUR	%
Poplatok na správu	1 102 518	88,47%	913 118	82,90%
úroky	295	0,02%	651	0,06%
poplatky (súdne, manipul.,PČP,poštov.,kopír.,úvery...)	78 933	6,33%	80 192	7,28%
úhrada nákladov na transformáciu	16 776	1,35%	17 800	1,62%
správa nebytových priestorov	8 244	0,66%	11 366	1,03%
Úhrada škôd od poisťovní a osôb	1 683	0,14%	1 826	0,17%
poplatky za upomienky, úroky z omeškania	8 416	0,68%	8 840	0,80%
prefakturácie	5 889	0,47%	7 309	0,66%
dividendy z Dca Therm	4 119	0,33%	4 119	0,37%
podiel na prebytku poisťovňa Colonnade	3 493	0,28%	3 235	0,29%
poplatok za reklamu	3 000	0,24%	2 749	0,25%
vnútro podnikové výnosy	8 145	0,65%	9 774	0,89%
sumár ostatných výnosov	4 735	0,38%	40 494	3,68%
SPOLU	1 246 246	100%	1 101 473	100%

Z predloženého rozboru vyplýva, že v roku 2020 dosiahli náklady hospodárskej činnosti Správa plné krytie výnosmi hospodárskej činnosti Správa. Náklady sa oproti roku 2019 zvýšili o 2,77 %. Výnosy sa oproti roku 2019 zvýšili o 13,14% hlavne vďaka zvýšeniu príjmu z poplatkov za výkon správy v celkovej výške o 189 400 €.

Podiel jednotlivých zložiek výnosov na celkových výnosoch HČ Správa
Graf č. 3


1.2.2. STAV POHĽADÁVOK

Celková výška pohľadávok na nájomnom, platbách za služby poskytované s užívaním bytu, NP a platbách do fondu prevádzky, údržby a opráv za byty vo vlastníctve OSBD k 31.12.2020 dosiahla sumu 32 207 €, čo predstavuje priemerne na jeden byt vo vlastníctve OSBD pohľadávku vo výške 35,74 €.

Pohľadávky sa priebežne vymáhajú upomienkami a následne podaním pokusov o zmier, ktoré boli za rok 2020 v počte 58 kusov.

Výška pohľadávok z obchodného styku po lehote splatnosti predstavuje sumu 192 547 €. Právne oddelenie vo vzťahu k týmto pohľadávkam zabezpečilo vykonanie niektorých z nasledovných úkonov: prihlásenie pohľadávky do konkurzu (7ks); zaslaný pokus o zmier (97ks); exekučné konanie (3ks).

1.3. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ PRENÁJOM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Na hospodárskej činnosti Prenájom nebytových priestorov sú evidované náklady a výnosy v súvislosti s prenájomom nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve Okresného stavebného bytové družstva. Družstvo malo k 31.12.2020 uzatvorených 140 zmlúv o prenájme. Pri tomto počte zmlúv dosiahlo OSBD pri celkových nákladoch 22 408 € a celkových výnosoch 129 796 € zisk vo výške 107 388 €, čo predstavuje zlepšenie oproti roku 2019 o 5 405 €. Výnos na prenájme pozemkov za účelom parkovania za rok 2020 bol vo výške 18 024 € a 111 772 € predstavoval výnos za prenájom časti administratívnych budov a nebytových priestorov vo vlastníctve OSBD. Priestory sa prenajímajú nájomcom najviac za účelom zriadenia skladových priestorov, kancelárií, výkonu služieb a obchodu.

1.4. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ ÚDRŽBA

Uskutočňovanie údržby, opráv a obnovy spoločných častí a zariadení domu ako celku je náplňou všetkých zainteresovaných pracovníkov údržby OSBD, jednak zo zákonných povinností (výmeny vodomero, opravy po revízií rozvodov elektroinštalácie, plynu, bleskozvodov, požiarnych rozvodov a výtahov vrátane úradných a odborných skúšok výtahov, kontroly hydrantov a tesnosti požiarnych hadíc), ako aj na základe požiadaviek jednotlivých vlastníkov a užívateľov bytov resp. žiadostí zástupcov vlastníkov bytov.

Pre pracovníkov strediska údržby, bol prvý polrok 2020 skúškou trpezlivosti a vytrvalosti. Pracovníci aj napriek dodržiavaniu všetkých usmernení zo strany štátu z dôvodu šírenia pandémie COVID - 19 bojovali s absolútnym nezáujmom vlastníkov o poskytované služby údržbou OSBD. Počas tohto obdobia došlo k výpadku prác a výkonov v porovnaní s rokom 2019, preto OSBD využilo možnosť a požiadalo o príspevok pri poklese tržieb ako oprávnený žiadateľ, na ktorého sa v čase vyhlásenej MS nevzťahovala povinnosť prerušenia alebo obmedzenia prevádzkovej činnosti na základe Opatrenia ÚVZ, ale ktorý napriek poklesu tržby udržal pracovné miesta. Celkový poskytnutý príspevok bol vo výške 10 530 €.

Druhý polrok roku 2020 bol v znamení postupného uvoľňovania podmienok, kde sa všetci zainteresovaní pracovníci snažili postupnými krokmi zrealizovať všetky činnosti, ktoré nám boli stanovené zákonom a tým znížiť čo najmenej vzniknutú stratu z predchádzajúcich období.

Súhrn všetkých prác a činností priniesol v roku 2020 spolu pre strediská údržby, výťahy a MTZ výnos vo výške 1 035 311 €, čo pri nákladoch vo výške 1 096 206 € predstavoval stratu 60 895€. Celkový pokles výnosov oproti roku 2019 bol vo výške 77 753 €.

Záverom môžeme skonštatovať, že všetci pracovníci zabezpečujúci činnosť strediska údržby, výťahov a MTZ podnikli počas roku 2020 všetky kroky, ktoré viedli nielen k spokojnosti nášho zákazníka (vlastníka a užívateľa bytu) v správe OSBD Považská Bystrica, čo je naša prvoradá úloha, ale aj k splneniu zákonom stanovených povinností.

1.4.1. ROZBOR NÁKLADOV A VÝNOSOV ÚDRŽBY ZA ROKY 2020 A 2019

Prehľad a porovnanie nákladov a výnosov stredísk údržby, výťahy a MTZ za roky 2020– 2019 je uvedený v tabuľkách č.8 a 9.

Štruktúra nákladov

Tabuľka č.8

Náklady	2020		2019	
	EUR	%	EUR	%
materiálové náklady a energia	229 183	20,91%	317 451	27,62%
opravy a udržovanie	6 996	0,64%	10 037	0,87%
mzdové náklady	503 090	45,89%	506 512	44,07%
rezerva na nevyčerpané dovolenky a odchodné	28 579	2,61%	14 224	1,24%
odvody do poisťovních fondov	188 442	17,19%	180 011	15,66%
doplnkové dôchodkové poistenie	3 520	0,32%	3 520	0,31%
zákonné sociálne náklady	33 980	3,10%	31 540	2,74%
odstupné a odchodné	21 706	1,98%	3 827	0,33%
služby /poštovné, telefón,STK, revízie/ cestovné	13 882	1,27%	16 228	1,41%
školenia	1 845	0,17%	2 240	0,19%
poplatky za komunálne odpady	1 191	0,11%	1 040	0,09%
dane (z nehnuteľností, z motorových vozidiel)	5 460	0,50%	2 683	0,23%
odpisy	23 999	2,19%	23 675	2,06%
poistné (PZP, havarijné)	11 399	1,04%	11 605	1,01%
vnútropodnikové a ostatné	20 614	1,88%	19 498	1,70%
ostatné	2 320	0,21%	5 129	0,45%
SPOLU	1 096 206	100%	1 149 220	100%

Štruktúra výnosov

Tabuľka č. 9

Výnosy	2020		2019	
	EUR	%	EUR	%
Tržby za výkony údržba	619 624	59,85%	609 712	54,78%
Tržby za výkony výťahy	271 027	26,18%	368 055	33,07%
Príspevok na držanie havarijnej služby	41 399	4,00%	42 599	3,83%

Dozorca výťahov	69 005	6,67%	69 397	6,23%
Náhrady škôd poisťovne	1 866	0,18%	0	0,00%
Príspevok UPSVAR - Opatrenie 3B	10 530	1,02%	0	0,00%
Aktivácia majetku	0	0,00%	375	0,03%
Tržby z predaja HIM	0	0,00%	1 575	0,14%
Tržby z predaja materiálu	81	0,01%	884	0,08%
Obstarávacia prírážka	9 762	0,94%	9 733	0,87%
Práce pre vlastné strediská	12 017	1,16%	10 734	0,96%
SPOLU	1 035 311	100,00%	1 113 064	100,00%

1.5. HOSPODÁRSKA ČINNOSŤ VÝROBA TEPLA

Stredisko výroby tepla v roku 2020 obhospodarovalo dva väčšie samostatné zdroje tepla vo vlastníctve Okresného stavebného bytového družstva, plynovú blokovú kotolňu Beluša – bytovky v okrese Púchov a plynovú blokovú kotolňu Ladce-Záhradná ul. v okrese Ilava. Okrem týchto väčších zdrojov malo v starostlivosti plynové lokálne domové kotolne v Novej Dubnici, Považskej Bystrici, Bolešove a uhoľnú domovú kotolňu v Udiči. Ďalej zabezpečovalo administratívnu činnosť pri revíziách komínov a dymovodov v bytových domoch, ktoré sú v správe OSBD a rozbory pitnej vody pre bytovky s vlastnou studňou. Činnosť výroby tepla zabezpečovali štyria pracovníci, traja kuriči – údržbári a vedúci strediska, zároveň vykonávajúci funkciu majstra.

Ročným plánom výroby tepla je plánovaná ročná dodávka tepla zmluvným odberateľom na základe objednaného množstva tepla. Vyhláška URSO č. 248/2016 Z.z. určuje objednané teplo ako spotrebu tepla v roku t-2, to znamená pre rok t - 2020 to bola spotreba tepla všetkých odberateľov na jednotlivých tepelných okruhoch z roku 2018. Pre väčší zdroj, plynovú kotolňu Beluša – bytovky bol plán výroby na rok (1-10) 2020: 7 194 GJ, skutočne dodané teplo odberateľom bolo v roku 2020 (1-10): 6 883,26 GJ, čo predstavuje plnenie plánu na 95%. Menším zdrojom je plynová kotolňa Ladce – Záhradná ul., ktorej plánom bolo dodať odberateľom v roku (1-10) 2020: 5 250, skutočnosť bola 5 387GJ, t.j. splnenie plánu na 102 %. Spolu to predstavuje pre rok (1-10) 2020 priemerné plnenie plánu výroby a predaja tepla za stredisko na 98%. Priaznivý výsledok v Ladcoch bol ovplyvnený vyššou spotrebou spotreby TÚV.

Vyššie uvedené hodnoty ukazujú, že plán výroby a predaja tepla na rok 2020 nebol splnený na 100%. Ale aj napriek tomu, že klimatické podmienky boli veľmi nepriaznivé považujeme výsledok za uspokojivý. Okrem toho sme riešili závažnú technologickú poruchu v kotolni Ladce, kde došlo k úniku TÚV, o čom boli členovia predstavenstva priebežne informovaní.

Účinnosťou od 1.10.2020 uzatvorilo OSBD Zmluvu o nájme nehnuteľností a technologických zariadení so spoločnosťou KOOR, s.r.o., Mlynské Nivy 56, 821 05 Bratislava, IČO: 45 628 246, ktorou OSBD prenajalo tejto spoločnosti plynové kotolne v obci Beluša a Ladce vrátane technologických zariadení a rozvodov tepla, a to za účelom zabezpečenia výroby a dodávky tepla a TÚV pre odberateľov tepla v obci Beluša a Ladce, ako aj za účelom rekonštrukcie a modernizácie celej sústavy tepelnotechnických zariadení v celkovej sume 1 396 800 € bez DPH. Nájomné bolo dohodnuté vo výške 32 806 € bez DPH/rok. OSBD zároveň ukončilo výrobu a predaj tepla a rozviazalo pracovné pomery so všetkými pracovníkmi strediska výroby tepla.

1.6. ZÁKLADNÉ IMANIE, FONDY A ÚVERY

V tabuľke č. 7 sú uvedené zostatky vybraných vlastných a cudzích zdrojov krytia ku koncu roka 2019 a 2020. Prehľad neobsahuje bežné prevádzkové záväzky družstva.

Prehľad vybraných zdrojov krytia – základné imanie, fondy a úvery

Tabuľka č. 7

Zdroj krytia (PASÍVA)	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Základné imanie	132 776	132 776
Fond družstevnej výstavby	6 769 608	7 760 426
Fond základných členských vkladov	106 565	107 644
Nedeliteľný fond	206 374	206 374
Sociálny fond	13 087	8 931
Anuita	404 842	512 426
Investičný fond	99 756	95 516
Fond stabilizácie	6 278	6 278
Rezervný fond	650 286	650 286

Z uvedeného prehľadu je možné konštatovať:

- Zníženie fondu družstevnej výstavby v priebehu roka je dôsledkom odpredaja bytov do osobného vlastníctva v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- Mierne zníženie fondu základných členských vkladov odráža mieru zníženia členskej základne.
- Na nedeliteľnom fonde nebol v roku 2020 zaznamenaný účtovný pohyb.
- Dlhodobý úver na družstevnú výstavbu – anuita – sa medziročne znížil o 107 584 €.
- Fondy investičný, stabilizácie a rezervný fond sú tvorené zo zisku na základe rozhodnutia Zhromaždenia delegátov. Pohyb za rok 2020 bol na Investičnom fonde, a to tvorba vo výške 13 599 € a čerpanie vo výške 9 359 €.

1.7. INVESTIČNÁ ČINNOSŤ

Investície OSBD v Považskej Bystrici do dlhodobého majetku predstavovali v roku 2020 celkom sumu 108 076 €. Nákup a obnova dlhodobého nehmotného majetku zahŕňa obstaranie nového programu od firmy Anasoft APR, spol. s r.o s doplnkami vypracovanými počas roka 2020 celkom v sume 60 365 € a obstaranie programu Microsoft Windows server Štandard v hodnote 1 735 €. Obstaranie dlhodobého hmotného majetku zahŕňa kúpu automatických ústrední do Považskej Bystrice a Dubnice nad Váhom v sume 4 081 €; cestnej závery, poplachového zariadenia a úpravy budovy (dodatočné uzavretie priestorov v budove B) v Považskej Bystrici v sume 27 297 €, ktorých obstaranie súviselo so zmenou organizácie vrátnice; brána s motorom v Dubnici nad Váhom v sume 1 787 € a zhodnotenie priestorov v Dubnici nad Váhom celkom v sume 12 811 €.

V priebehu roka 2020 bol zakúpený drobný investičný majetok v celkovej hodnote 24 622 €. Uvedený majetok pozostával predovšetkým z počítačovej a komunikačnej techniky, náradia a stoličiek určených do jedálne v Považská Bystrica.

2. PREDPOKLADANÝ VÝVOJ V ROKU 2021

Predpokladaný hospodársky vývoj vychádza z plánu hospodárskych ukazovateľov OSBD pre rok 2021, ktorý počítal s dosiahnutím kladného hospodárskeho výsledku (zisku) vo výške 47 997€.

Pre rok 2021 bol predstavenstvom OSBD schválený plán investícií, ktorý prioritne smeruje na dopracovania a modernizácie informačného systému družstva:

- Zakúpenie diskových polí 22 155 €
- Výmenu operačného systému 9 540 €
- Dopracovanie informačného systému ANASOFT, spol.s.r.o 45 000 €

Predpokladaný celkový objem investícií pre rok 2021: 76 695 € (bez DPH)

V tabuľke č. 10 a 11 sú uvedené predpokladané hlavné hospodárske ukazovatele na rok 2021.

Predpoklad hlavných hospodárskych ukazovateľ – OSBD celkom

Tabuľka č. 10

P.č.	Ukazovateľ	M.j.	Predpoklad na rok 2021
1.	Výnosy	EUR	2 511 659
2.	Náklady	EUR	2 463 662
3.	Hospodársky výsledok	EUR	47 997
4.	Podiel nákladov na výnosoch	%	98,08
6.	Mzdové náklady	EUR	1 268 905

Predpoklad hlavných hospodárskych ukazovateľ – hospodárske činnosti

Tabuľka č.11

Hospodárska činnosť	Výnosy	Náklady	Výsledok hospodárenia
Správa	1 228 420	1 197 369	31 051
NP- prenájmy	129 000	22 000	107 000
Hospodárska správa	27 065	72 225	-45 160
Správa bytov a NP spolu	1 384 485	1 291 594	92 891
Údržba	1 030 468	1 011 238	19 230
MTZ	9 900	63 000	-53 100
Revízi technici	54 000	53 650	350
Údržba spolu	1 094 368	1 127 888	-33 520
Prenájom kotolní	32 806	10 180	22 626
Predstavenstvo a Kontrolná komisia		34 000	-34 000
SPOLU	2 511 659	2 463 662	47 997

Pri vypracovaní plánu sa prihliadalo na skutočnosť, že pandémia COVID - 19 neovplyvní nepretržité pokračovanie činnosti družstva v oblasti poskytovania služieb správy bytov a nebytových priestorov.

3. NÁKLADY NA ČINNOSTI V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

OSBD Považská Bystrica nevykonáva žiadny výskum a vývoj, a tak nemá žiadne náklady súvisiace s činnosťou v oblasti výskumu a vývoja.

4. AKCIE, DOČASNÉ LISTY, PODIELY

Družstvo má účasť s menšinovým vplyvom v akciovej spoločnosti DCa THERM, a.s. Dubnica nad Váhom. Podiel na základnom imaní spoločnosti je 12 %. K 31.12.2020 OSBD vlastnilo 1 373 ks akcií v nominálnej hodnote 46 682 €. Iné akcie, dočasné listy a podiely OSBD nevlastní.

5. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

Predstavenstvo OSBD Považská Bystrica predkladá Zhromaždeniu delegátov návrh rozdeliť zisk za rok 2020 vo výške 114 205, 43 € nasledovne:

- 10 405,33 € zúčtovať s účtom strata z minulých rokov
- 15 000,00 € tvorba sociálneho fondu
- 40 000,00 € tvorba investičného fondu
- 40 000,00 € ponechať na účte nerozdelený zisk
- 8 800,10 € tvorba fondu stabilizácie

6. ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

OSBD Považská Bystrica nemá žiadnu organizačnú zložku v zahraničí.

7. UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU

Po 31. decembri 2020 nenastali také udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností týkajúcich sa roku 2020.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 31.12.2020

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 2020111016	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka malá	Mesiac Rok od 1 2020
IČO 36016659	mimoriadna	X veľká	Za obdobie do 12 2020
SK NACE 68.32.0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2019 do 12 2019

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Okresné stavebné bytové družstvo

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

SÍDLISKO SNP

Číslo

1936

PSČ

Obec

01707 POVAŽSKÁ BYSTRICA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Obchodný register Okresného súdu Trenčín, Oddiel: Dr, Vložka č.: 10006/R

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

OSBD@OSBD-PB.SK

Zostavená dňa:

28.02.2021

Schválená dňa:

. . 20

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	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1 2 0 9 0 2 4 5	9 6 7 9 1 6 3	
			2 4 1 1 0 8 2		1 0 5 9 8 5 2 6
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	1 0 6 3 3 0 9 4	8 4 0 4 7 8 0	
			2 2 2 8 3 1 4		9 5 7 7 4 4 3
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	3 1 2 2 8 9	5 8 2 8 0	
			2 5 4 0 0 9		5 4 4 5 9
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	3 1 2 2 8 9	5 8 2 8 0	
			2 5 4 0 0 9		6 2 6 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			
					4 8 1 9 9
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	1 0 2 7 4 1 2 3	8 2 9 9 8 1 8	
			1 9 7 4 3 0 5		9 4 7 6 3 0 2
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	1 5 9 1 8 5	1 5 9 1 8 5	
					1 6 3 5 0 6
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	8 7 1 1 8 6 1	7 9 1 9 7 0 1	
			7 9 2 1 6 0		9 0 3 9 0 0 1
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	1 4 0 3 0 7 7	2 2 0 9 3 2	
			1 1 8 2 1 4 5		2 3 6 5 4 4



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	Netto 2
				Korekcia - časť 2	Netto 3
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			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			3 7 2 5 1
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21		4 6 6 8 2	4 6 6 8 2
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			4 6 6 8 2
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24		4 6 6 8 2	4 6 6 8 2
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



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



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	Netto 2
				Korekcia - časť 2	
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	4 6 5 0	4 6 5 0	5 1 6 1
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	6 3 2 3 2 2	4 4 9 6 6 8	3 3 0 8 5 3
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	2 3 0 6 5 3	4 7 9 9 9	3 2 5 7 9 3
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	Brutto - časť 1		Netto 2
				Korekcia - časť 2		Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	2 3 0 6 5 3	4 7 9 9 9		
			1 8 2 6 5 4		3 2 5 7 9 3	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61				
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62				
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63				
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	4 0 1 6 6 9	4 0 1 6 6 9		
					5 0 6 0	
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66				
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	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	6 9 3 5 0 6	6 9 3 5 0 6	5 6 4 3 6 1
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 0 6 8 6	1 0 6 8 6	7 8 5 2
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	6 8 2 8 2 0	6 8 2 8 2 0	5 5 6 5 0 9
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	1 6 0 4 9	1 6 0 4 9	1 3 8 7 9
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1 6 0 4 9	1 6 0 4 9	1 3 8 7 9
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			

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	9 6 7 9 1 6 3	1 0 5 9 8 5 2 6
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	8 3 9 8 6 0 4	9 2 8 9 7 6 3
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 3 2 7 7 6	1 3 2 7 7 6
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 3 2 7 7 6	1 3 2 7 7 6
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	7 1 3 1 9 7 2	8 1 2 7 9 7 8
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	2 0 6 3 7 4	2 0 6 3 7 4
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	2 0 6 3 7 4	2 0 6 3 7 4
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	7 5 6 3 1 9	7 5 2 0 7 9
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	7 5 6 3 1 9	7 5 2 0 7 9
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	1 9 2	1 9 1
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účin (+/- 415)	95	1 9 2	1 9 1
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	5 6 7 6 6	5 6 7 6 6
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	6 7 1 7 1	6 7 1 7 1
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 1 0 4 0 5	- 1 0 4 0 5
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	1 1 4 2 0 5	1 3 5 9 9
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 2 8 0 5 5 9	1 3 0 8 7 6 3
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 4 3 1 2 7	1 4 3 1 9 1
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		2 3 2
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 3 0 8 7	8 9 3 1
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115	2 9 8 1	9 8 9 5
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	1 2 7 0 5 9	1 2 4 1 3 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	5 4 4	4 9 8
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	5 4 4	4 9 8
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	3 5 4 9 0 5	4 5 1 1 5 1
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	6 1 2 5 8 8	5 5 4 0 9 9
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	2 0 7 1 0	7 9 3 5 1
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	2 0 7 1 0	7 9 3 5 1
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	3 0 4 0 8 2	2 3 1 3 3 9
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	1 7 6 5 3 5	1 3 9 1 6 2
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	9 9 6 7 5	8 5 2 5 6
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	1 1 5 8 6	1 8 9 9 1
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 1 9 4 5 7	9 8 5 4 9
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	4 0 4 6 3	3 9 6 9 3
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	7 8 9 9 4	5 8 8 5 6
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	4 9 9 3 8	6 1 2 7 5
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141		
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		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	2 7 1 1 0 1 0	2 7 3 7 9 2 8
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	2 7 4 9 6 0 0	2 7 4 2 4 7 4
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	2 9 0 0 7 3	3 8 6 8 2 7
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	2 4 2 0 9 3 7	2 2 6 0 1 0 4
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		3 7 5
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	1 0 6 3 6	2 4 5 7
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	2 7 9 5 4	9 2 7 1 1
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	2 6 3 3 9 6 2	2 7 2 9 2 0 0
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	4 6 2 4 8 2	6 2 6 4 7 4
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13	- 1 3	- 1 3
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 3 9 5 3 4	1 4 8 0 5 3
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	1 8 6 9 2 2 5	1 8 0 1 0 5 3
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	1 2 6 9 0 8 0	1 2 6 4 5 0 3
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	1 9 5 0 0	1 8 7 3 0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	4 6 2 7 9 9	4 4 4 7 4 0
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	1 1 7 8 4 6	7 3 0 8 0
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	2 9 2 0 2	2 8 9 1 2
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	1 0 7 6 6 3	9 9 5 1 9
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	1 0 7 6 6 3	9 9 5 1 9
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	4 5 9	1 7 5 1
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	- 3 6 6	4 1 4
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	2 5 7 7 6	2 3 0 3 7
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	1 1 5 6 3 8	1 3 2 7 4



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	2 1 0 9 0 0 7	1 8 7 2 7 9 2
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	4 4 1 4	8 0 0 5
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	4 1 1 9	4 1 1 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	4 1 1 9	4 1 1 9
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	2 9 5	6 5 1
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	2 9 5	6 5 1
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		3 2 3 5
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 1 3 6	1 7 2 4
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	7 8 1	9 7 9
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	7 8 1	9 7 9
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	3 5 5	7 4 5



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	3 2 7 8	6 2 8 1
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 1 8 9 1 6	1 9 5 5 5
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	4 7 1 1	5 9 5 6
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	1 7 8 5	2
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	2 9 2 6	5 9 5 4
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	1 1 4 2 0 5	1 3 5 9 9

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2020

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

Článok I – VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1) Základné informácie o účtovnej jednotke:

Obchodné meno:	Okresné stavebné bytové družstvo
Sídlo:	SNP 1936, 017 07 Považská Bystrica
Právna forma:	družstvo
Dátum vzniku:	9.5.1977
Hlavný predmet podnikania:	Správa a údržba bytov vlastných a vo vlastníctve právnických a fyzických osôb
Subjekt verejného záujmu:	Okresné stavebné bytové družstvo nie je subjektom verejného záujmu
Účtovné obdobie:	Kalendárny rok 2020

Test veľkostnej skupiny účtovnej jednotky (2 ZoU)

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Áno/Nie
Netto aktíva celkom	9 679 163	10 598 526	A
Čistý obrat celkom	2 711 010	2 737 928	N
Počet zamestnancov	81	84	A

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

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

3) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky: **22.07.2020**

4) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:

Účtovná závierka OSBD k 31. decembru 2020 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020.

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

Neexistuje takáto skupina účtovných jednotiek.

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

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

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

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

1. pri oslobodení podľa § 22 ods. 8 zákona o účtovníctve obchodné meno a sídlo materskej účtovnej jednotky zostavujúcej konsolidovanú účtovnú závierku podľa osobitných predpisov (IFRS/EÚ): **Neexistuje.**
2. pri oslobodení podľa § 22 ods. 10 a 12 zákona o účtovníctve obchodné meno a sídlo dcérskych účtovných jednotiek: **Neexistujú.**

6) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov počas účtovného obdobia:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet počas účtovného obdobia	81,21	84,45
Počet zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	81	84
- počet vedúcich zamestnancov	10	11

Článok II – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1) Informácia, či je účtovná závierka zostavená za splnenia predpokladu, že účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti minimálne 12 mesiacov po závierkovom dni v zmysle § 7 ods. 4 zákona o účtovníctve. Ak by tento predpoklad nebol splnený, uvedie sa aj dopad do účtovnej závierky (napr. zrušenie dlhodobých rezerv): **Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania družstva. Pandémia COVID - 19 neovplyvní nepretržité pokračovanie činnosti družstva.**

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

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

Okresné stavebné bytové družstvo vzhľadom na svoju právnu formu a predmet činnosti „správa bytov a nebytových priestorov“ viedol do 31.12.2019 niektoré zložky **aktív a pasív patriacich bytovým domom alebo častiam bytových domov**, ktoré nie sú vo vlastníctve družstva, vo svojom účtovníctve a vykazoval ich v súvahe a výkaze ziskov a strát pričom boli samostatne identifikované v poznámkach k účtovnej závierke. Od 01.01.2020 Okresné stavebné bytové družstvo oddelilo jednotlivé zložky majetku a záväzkov od svojho účtovníctva a previedlo ich do samostatného účtovníctva domov v správe OSBD.

Z dôvodu reálneho porovnania bežného a bezprostredne predchádzajúceho účtovného obdobia vychádzame vo vykazovaní údajov za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie zo stavov aktív a pasív už očistených od zložiek aktív a pasív patriacich bytovým domom. Rozpis zložiek aktív a pasív bytových domov k 31.12.2019 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie - AKTÍVA Domov	
Suma	Riadok v súvahe
17 423 582	R 73 Účty v bankách
10 254 169	R 57 Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku
23 102 453	R 51 Iné dlhodobé pohľadávky
1 964 464	R 65 Iné krátkodobé pohľadávky
52 744 668	

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie - PASÍVA Domov	
Suma	Riadok v súvahe
14 469 357	R 126 Krátkodobé záväzky z obchodného styku
23 102 453	R 121 Dlhodobé bankové úvery
1 764 494	R 139 Bežné bankové úvery
27 662	R 133 Krátkodobé daňové záväzky
47 673	R 111 Dlhodobé prijaté preddavky
11 460 801	R 115 Iné dlhodobé záväzky
1 872 228	R 145 Časové rozlíšenie
52 744 668	

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

Transakcie uvedeného typu neexistujú.

4) Spôsob a určenie oceňovania majetku a záväzkov:

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

Č.	Názov položky	Spôsob oceňovania
1.	Dlhodobý nehmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
2.	Dlhodobý nehmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
3.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reálna hodnota
4.	Dlhodobý hmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
5.	Dlhodobý hmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
6.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reálna hodnota
7.	Dlhodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena
8.	Zásoby obstarané kúpou:	Obstarávacia cena
9.	Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou:	Vlastné náklady
10.	Zásoby obstarané inak (darom):	Reálna hodnota

11.1.	Vlastné pohľadávky:	Menovitá hodnota
11.2	Kúpené pohľadávky:	Obstarávacia cena
12.	Krátkodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena
13.	Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy:	Menovitá hodnota
14.	Závazky, vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek a úverov:	Menovitá hodnota
15.	Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy:	Menovitá hodnota
16.	Deriváty:	Menovitá hodnota
17.	Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi:	Menovitá hodnota
18.	Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci:	Obstarávacia cena
19.	Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov:	Menovitá hodnota

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

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

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

e) Určenie ocenenia finančných nástrojov pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi: [Vysvetlivky: Finančné nástroje definuje § 5 zákona č.566/2001 Z.z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov – sú to napr. cenné papiere (akcie, dlhopisy, dočasné listy), deriváty (opcie, futures, swapy, forwardy), nástroje peňažného trhu (pokladničné poukážky, vkladové listy)]

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

Komentár k oceňovaniu majetku a záväzkov:

- Opravné položky k majetku, okrem dlhodobej pohľadávky a dlhodobej pôžičky, stanovila ÚJ odborným odhadom bonity klienta.
- Opravnú položku k dlhodobej pohľadávke a opravnú položku k dlhodobej pôžičke ÚJ stanovila metódu odúročenia na súčasnú hodnotu (§ 18/8 PU; § 21/6 PU).
- Rezervy ocenila ÚJ kalkulačnou metódou kvalifikovaného odhadu ich menovitej hodnoty na pokrytie budúcich záväzkov.
- ÚJ nepoužila dobrovoľné oceňovanie obchodných podielov metódou vlastného imania (§ 27/9 ZoU).
- ÚJ používa pri účtovaní zásob využíva spôsob A. ÚJ používa pri oceňovaní úbytku rovnakého druhu zásob a cenných papierov – metódu FIFO (§ 25/5 ZoU; § 22/1 PU).
- ÚJ používa pri oceňovaní prírastku cudzej meny v hotovosti alebo na bankový účet – zmenárenský kurz konkrétnej banky (§ 24/3 ZoU).
- ÚJ používa pri oceňovaní úbytku cudzej meny v hotovosti alebo z bankového účtu – základné pravidlo (D-1), teda kurz zo dňa predchádzajúceho dňu účtovného prípadu (§ 24/2/a; § 24/6 ZoU).

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

Dlhodobý hmotný a nehmotný odpisovaný majetok	číslo účtu	doba odpisovania (počet rokov)	odpisová sadzba (%)
Software	013	8	12,5
Ostatný DNM	019	8	12,5
Stavby	021	20, 40	5, 2,5
Počítače s príslušenstvom	022.A	5	20

Dopravné prostriedky	023	6-8	16,67-12,5
Ostatné stroje	022.A	7-10	14,3-10
Drobný hmotný majetok	022 A	2	50

Komentár k odpisovému plánu:

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

5) Informácie o oprave významných chýb minulých úctovných období účtovaných v bežnom úctovnom období s uvedením sumy vplyvu na nerozdelný zisk minulých rokov alebo na neuhradenú stratu minulých rokov. Úctovná jednotka môže uviesť aj informácie o oprave nevýznamných chýb minulých úctovných období účtovaných v bežnom úctovnom období s uvedením sumy vplyvu na výsledok hospodárenia bežného úctovného obdobia: **V bežnom úctovnom období nebola vykonaná žiadna oprava významných chýb minulých úctovných období.**

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

Vysvetlivky k oprave chýb minulých úctovných období:

- Po schválení úctovnej závierky na valnom zhromaždení už nemožno otvárať úctovné knihy minulých úctovných období a prípadné opravy sa vykonávajú v bežnom úctovnom období (§ 16/10,11 ZoU).
- Opravy nevýznamných nákladov a nevýznamných výnosov minulých úctovných období sa účtujú ako výsledkové úctovné prípady bežného úctovného obdobia (§ 5/1 PU).
- Významné opravy chýb minulých úctovných období sa účtujú (§ 59/13 PU) - voči minulým výsledkom hospodárenia (voči vlastnému imaniu na účet 428 alebo 429).
- Hranicu významnosti si ÚJ stanoví individuálne v internej úctovnej smernici (0,5% z čistého obratu z úctovnej závierky predchádzajúceho roka).
- Pri ukladaní pokuty za nesprávosti v účtovníctve prihlásiť daňový úrad aj na to, či ÚJ písomne ohlásila obsah a sumu vykonanej opravy chýb minulých úctovných období (§ 38/5 ZoU).
- Opravy chýb minulých úctovných období sa daňovo vysporiadajú podľa pravidiel v zákone o dani z príjmov (§ 17/15,29 ZDP) a pravidiel v daňovom poriadku (§ 16).

Článok III – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPŔŇAJÚ POLOŽKY SÚVAHY**1) Informácie k položkám – AKTÍV SÚVAHY**

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Náklady na vývoj (účet 012)	Softvér (013)	Oceniť- né práva (014)	Goodwill (015)	Ostatný DNM (019)	Obsta- ranie DNM (041)	Poskytnuté preddavky na DNM (051)	SPOLU
<i>Prvotné ocenenie</i>								
Stav na začiatku		250 189				48 199		298 388
Prírastky		68 739				13 901		82 640
Úbytky		6 639				62 100		68 739
Presuny								
Stav na konci		312 289				0		312 289
<i>Oprávky</i>								
Stav na začiatku		243 929						243 929
Prírastky		10 080						10 080
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci		254 009						254 009
<i>Opravné položky</i>								
Stav na začiatku								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci								
<i>Zostatková hodnota</i>								
Stav na začiatku		6 260				48 199		54 459
Stav na konci		58 280				0		58 280

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Náklady na vývoj (účet 012)	Softvér (013)	Oceniť- né práva (014)	Goodwill (015)	Ostatný DNM (019)	Obsta- ranie DNM (041)	Poskytnuté preddavky na DNM (051)	SPOLU
<i>Prvotné ocenenie</i>								
Stav na začiatku		250 008				0		250 008
Prírastky		181				48 199		48 380
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci		250 189				48 199		298 388
<i>Oprávky</i>								

Stav na začiatku		239 466						239 466
Prírastky		4 463						4 463
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci		243 929						243 929
<i>Opravné položky</i>								
Stav na začiatku								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci								
<i>Zostatková hodnota</i>								
Stav na začiatku		10 542				0		10 542
Stav na konci		6 260				48 199		54 459

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

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky (účet 031)	Stavby (021)	Veci a súbory (022)	Pestova- teľské porasty (025)	Stádo a ťažné zvieratá (026)	Ostatný DHM (029)	Obstaranie DHM (042)	Preddavky na DHM (052)	SPOLU
<i>Prvotné ocenenie</i>									
Stav na začiatku	163 506	9 794 030	1 390 238				37 251		11 385 025
Prírastky		138 411	704 742				37 209		880 362
Úbytky	4 321	1 220 580	691 903				74 460		1 991 264
Presuny									
Stav na konci	159 185	8 711 861	1 403 077				0		10 274 123
<i>Oprávky</i>									
Stav na začiatku		755 030	1 153 693						1 908 723
Prírastky		37 519	69 590						107 109
Úbytky		389	41 138						41 527
Presuny									
Stav na konci		792 160	1 182 145						1 974 305
<i>Opravné položky</i>									
Stav na začiatku									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci									
<i>Zostatková hodnota</i>									
Stav na začiatku	163 506	9 039 000	236 545				37 251		9 476 302
Stav na konci	159 185	7 919 701	220 932				0		8 299 818

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky (účet 031)	Stavby (021)	Veci a súbory (022)	Pestova- teľské porasty (025)	Stádo a ťažné zvieratá (026)	Ostatný DHM (029)	Obstaranie DHM (042)	Preddavky na DHM (052)	SPOLU
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku	163 506	10 942 557	1 362 762				3 863		12 472 688
Prírastky		24 748	52 369				33 388		110 505
Úbytky		1 173 275	24 893						1 198 168
Presuny									
Stav na konci	163 506	9 794 030	1 390 238				37 251		11 385 025
Oprávky									
Stav na začiatku		718 065	1 119 032						1 837 097
Prírastky		36 965	34 661						71 626
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci		755 030	1 153 693						1 908 723
Opravné položky									
Stav na začiatku									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku	163 506	10 224 492	243 730				3 863		10 635 591
Stav na konci	163 506	9 039 000	236 545				37 251		9 476 302

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

b) Informácie o dôvodoch účtovania o dlhodobom majetku, ku ktorému nemá účtovná jednotka vlastnícke právo (napr. majetok obstaraný finančným prenájomom, majetok pri ktorom vlastnícke právo nadobudol veriteľ zmluvou o zabezpečovacom prevode práva, ale ktorý užíva účtovná jednotka na základe zmluvy o výpožičke, cudzí majetok zverený do správy (napr. fond opráv pri správe bytov): **ÚJ účtuje o majetku obstaranom finančným prenájomom /autá/ vo výške 43 837€ v časti dlhodobom hmotnom majetku účet 022.**

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

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

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

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

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

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

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

1. Náklady na výskum vynaložené v bežnom účtovnom období: **ÚJ nemá náplň.**
2. Neaktivované náklady na vývoj vynaložené v bežnom účtovnom období: **ÚJ nemá náplň.**
3. Aktivované náklady na vývoj vynaložené v bežnom účtovnom období (účet 012): **ÚJ nemá náplň.**

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

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

Vysvetlivky k umiestneniu dlhodobého finančného majetku (DFM):

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

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

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

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

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

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

na začiatku											
Stav na konci			46 682								46 682

Vysvetlivky k dlhodobému finančnému majetku (DFM):

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

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

Účet 063 – majetková účasť menej ako 20 % na základnom imaní v inej ÚJ, resp. účasť nepatriaca na účet 061 a 062 (§ 14/7 PU). **ÚJ má účasť na majetku firmy DCA THERM a.s. vo výške 12 %.**

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

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

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

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

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

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

Vysvetlivky k závierkovému oceňovaniu reálnou hodnotou alebo metódou vlastného imania:

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

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

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

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

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

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

Zásoby	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Materiál	127		13		114
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby					
Výrobky					
Zvieratá					
Tovar					
Poskytnuté preddavky na zásoby					
Zásoby spolu (R34 súvahy):	127		13		114

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

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

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

o) Zákazková výroba (§ 30 PU) a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj (§ 30d PU): ÚJ nemá náplň.

1. Všeobecné údaje, s to:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Dlhodobé pohľadávky celkom (R41 súvahy)					
- z toho dlhé pohľadávky z obchodného styku					
- z toho ostatné dlhé pohľadávky					
Krátkodobé pohľadávky celkom (R53 súvahy)	183 020	345	711		182 654
- z toho krátkodobé pohľadávky z obchodného styku	183 020	345	711		182 654
- z toho ostatné krátkodobé pohľadávky					

Najvýznamnejšie prechodne znehodnotené pohľadávky a výška opravnej položky:

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

Komentár k opravným položkám k pohľadávkam:

- **Dôvod tvorby** - opravných položiek je prechodné znehodnotenie z dôvodu, že pohľadávky sú po lehote splatnosti.
- **Dôvod zúčtovania** – opravných položiek je buď vyradenie pohľadávky zo súvahy (predaj alebo odpis pohľadávky) alebo zánik titulu prechodného znehodnotenia, lebo pohľadávka bola zaplatená.
- **Spôsob výpočtu** – ÚJ tvorí účtovné opravné položky k rizikovým pohľadávkam po lehote splatnosti vo výške v zmysle Zákona o dani z príjmov.

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie		
	do lehoty splatnosti	po lehote splatnosti	pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky (R41 súvahy)	4 650	0	4 650
Krátkodobé pohľadávky (R53)	439 775	192 547	632 322

názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	do lehoty splatnosti	po lehote splatnosti	pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky (R41 súvahy)	5 161	0	5 161
Krátkodobé pohľadávky (R53)	322 748	191 125	513 873

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

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

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

Titul	Účtovná základňa	Daňová základňa	Rozdiel	Sadzba dane (%)	Odložená daňová pohľadávka
Dočasný rozdiel zostatkových cien odpisovaného majetku (UZC<DZC)				21	0
Nedaňové opravné položky k zásobám				21	0
Nedaňové opravné položky				21	0

k pohľadávkam					
Nedaňové rezervy				21	0
Odpočet daňovej straty	x			21	0
Závazky (náklady) podmienené zaplatením (§ 17/19; § 17/27 ZDP)				21	0
Iné				21	0
SPOLU:	x	x	X	x	0

Komentár k odloženej daňovej pohľadávke:

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

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

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

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

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

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

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

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

SPOLU (R66 súvahy):	0				
----------------------------	----------	--	--	--	--

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

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

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

x) **Informácie o vlastných akciách: ÚJ nemá náplň.**

- dôvod nadobudnutia vlastných akcií počas účtovného obdobia,
- počet a menovitá hodnota nadobudnutých vlastných akcií počas účtovného obdobia a počet a menovitá hodnota prevedených vlastných akcií počas účtovného obdobia, pričom sa uvádza percentuálna hodnota týchto vlastných akcií na upísanom základnom imaní,
- počet a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie počas účtovného obdobia nadobudli a počet a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie počas účtovného obdobia previedli na inú osobu,
- počet, menovitá hodnota a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie nadobudli a ktoré účtovná jednotka má v držbe k poslednému dňu účtovného obdobia; uvádza sa aj ich percentuálny podiel na upísanom základnom imaní.

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

Názov položky	Suma
Náklady budúcich období dlhodobé – účet 381A, 382A (R75 súvahy)	0
Náklady budúcich období krátkodobé – účet 381A, 382A (R76 súvahy)	16 049
Príjmy budúcich období dlhodobé – účet 385A (R77 súvahy)	0
Príjmy budúcich období krátkodobé – účet 385A (R78 súvahy)	0

z) **Finančné účty** : R 71 súvahy

Finančné účty	Stav na začiatku účtovného obdobia	Stav na konci účtovného obdobia	Prírastok
Peniaze (R72 súvahy)	7 852	10 686	2 834
Účty v bankách (R73 súvahy)	556 509	682 820	126 311
SPOLU	564 361	693 506	129 145

2) Informácie k položkám – PASÍV SÚVAHY

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

8 398 604 €, v tom základné imanie 132 776 €, ostatné kapitálové fondy 7 131 972 €, nedeliteľný fond 206 374 €, ostatné fondy zo zisku 756 319 €, oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí 192 €, výsledok hospodárenia minulých rokov 56 766 € a výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení 114 205 €.

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

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

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

Upísané vlastné imanie sa počas účtovného obdobia nemenilo.

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

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	13 599
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	0
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Prídel do sociálneho fondu	0
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	0
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	0
Iné (investičný fond)	13 599
Spolu	13 599

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

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

5. Zisk na akciu alebo podiel na základnom imaní: 0,86€ - podiel výsledku hospodárenie (R100 súvahy) 114 205 na základnom imaní (R81 súvahy) 132 776.

6. Navrhnuté rozdelenie účtovného zisku alebo vysporiadanie účtovnej straty:

Návrh na rozdelenie zisku predkladá Predstavenstvo Okresného stavebného bytového družstva na odsúhlasenie Zhromaždeniu delegátov.

b) Jednotlivé druhy rezerv za bežné účtovné obdobie s uvedením ich stavu na začiatku bežného účtovného obdobia, ich tvorba, použitie, zrušenie počas bežného účtovného obdobia, ich stav na konci účtovného obdobia:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy spolu (riadok 118 súvahy):	498	544	498		544
- z toho:					
Ostatné	498	544	498		544
Krátkodobé rezervy spolu (riadok 136 súvahy):	98 549	119 457	98 549		119 457
- z toho:					
Nevyčerpané dovolenky	39 693	40 463	39 693		40 463
Overenie účtovnej závierky	2 000	2 000	2 000		2 000
Na súdne spory	332	0	332		0
Ostatné	56 524	76 994	56 524		76 994

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy spolu (riadok 118 súvahy):	498	0	0	0	498
- z toho:					
ostatné	498	0	0	0	498
Krátkodobé rezervy spolu (riadok 136 súvahy):	91 082	98 217	90 750	0	98 549
- z toho:					
Nevyčerpané dovolenky	39 192	39 693	39 192	0	39 693
Overenie účtovnej závierky	2 000	2 000	2 000	0	2 000
Na súdne spory	332	0	0	0	332
ostatné	49 558	56 524	49 558	0	56 524

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie		
	do lehoty splatnosti	po lehote splatnosti	záväzky spolu
Dlhodobé záväzky (R102 súvahy)	143 127	0	143 127
Krátkodobé záväzky (R122 súvahy)	612 588	0	612 588

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	do lehoty splatnosti	po lehote splatnosti	záväzky spolu
Dlhodobé záväzky (R102 súvahy)	143 191	0	143 191
Krátkodobé záväzky (R122 súvahy)	554 099	0	554 099

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu (R102)	143 127	143 191
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 5 rokov vrátane	143 127	143 191
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	0	0
Krátkodobé záväzky spolu (R122)	612 588	554 099
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka vrátane	612 588	554 099
Záväzky po lehote splatnosti	0	0

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

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

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

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

Titul	Účtovná základňa	Daňová základňa	Rozdiel	Sadzba dane (%)	Odložený daňový záväzok
Dočasný rozdiel zostatkových cien odpisovaného majetku (UZC>DZC)	965 820	361 247	604 573	21	126 960
Pohľadávky (výnosy) podmienené prijatím (§ 17/19/c; § 52/12 ZDP)	471	0	471	21	99
Iné				21	
SPOLU:	X	x	X	x	127 059

Komentár k odloženému daňovému záväzku:

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

g) Závazky zo sociálneho fondu (účet 472):

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu (SF)	8 931	5 462
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	16 604	16 528
Tvorba sociálneho fondu zo zisku		
Ostatná tvorba sociálneho fondu		
Tvorba sociálneho fondu spolu	16 604	16 528
Čerpanie sociálneho fondu	12 448	13 059
Konečný zostatok SF (R114 súvahy):	13 087	8 931

h) Vydané dlhopisy:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
	0				

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

BEŽNÉ ÚČTOVNÉ OBDOBIE

Názov položky	mena	charakter úveru (napr. investičný, prevádzkový, preklenovací)	Hodnota		výška úroku (%)	splatnosť
			v cudzej mene	v eur		
Dlhodobé bankové úvery (R121 súvahy)						
Anuita	EUR			354 905	1	30.06.2032
Krátkodobé bankové úvery (R139 súvahy)						
Anuita	EUR			49 938	1	31.12.2021
Krátkodobé finančné výpomoci (R140 súvahy)						
				0		

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

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

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

3) Majetok prenajatý formou finančného prenájmu v poznámkach prenajímateľa:

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

4) Majetok prenajatý formou finančného prenájmu v poznámkach nájomcu:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Splatnosť			Splatnosť		
	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov
Istina	6 914	2 981	0	10 508	9 895	0
Finančný náklad	491	60	0	782	392	0
Spolu	7 405	3 041	0	11 290	10 287	0

5a) Ďalšie informácie o odloženej dani:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Suma odložených daní z príjmov účtovaných v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúcej zo zmeny sadzby dane z príjmov		
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej v bežnom účtovnom období týkajúcej sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala		
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach		
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka		
Suma odloženej dane z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov		
Sadzba dane z príjmov	21	21

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

Bežné účtovné obdobie				
č.	Názov položky	Základ dane	Suma dane	% dane
1	Výsledok hospodárenia pred zdanením (R100 DP)	118 916	x	x
2	Teoretická daň (bez pripočítateľných a odpočítateľných položiek)		24 972	21
3	Pripočítateľné položky spolu (R200 DP)	107 391	22 552	19
4	Odpočítateľné položky (R300 DP)	159 810	33 560	28
5	Odpočet daňovej straty (R410 DP)	57 999	12 180	10
6	Základ dane (R500 DP):	8 498	1 785	2
7	Úpravy splatnej dane (úľavy, zápočet, licencia)			
8	Splatná daň z príjmov po úpravách:	x	1 785	21
9	Odložená daň z príjmov:	x	2 926	21
10	CELKOVÁ DAŇ Z PRÍJMOV:	x	4 711	21

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
č.	Názov položky	Základ dane	Suma dane	% dane
1	Výsledok hospodárenia pred zdanením (R100 DP)	19 555	x	x
2	Teoretická daň (bez pripočítateľných a odpočítateľných položiek)		4 106	21
3	Pripočítateľné položky spolu (R200 DP)	79 264	16 645	62
4	Odpočítateľné položky (R300 DP)	152 023	31 925	120
5	Odpočet daňovej straty (R410 DP)			
6	Základ dane (R500 DP):	-53 205	-11 173	-36
7	Úpravy splatnej dane (úľavy, zápočet, licencia)			
8	Splatná daň z príjmov po úpravách:	x		
9	Odložená daň z príjmov:	x	5 954	21
10	CELKOVÁ DAŇ Z PRÍJMOV:	x	5 954	21

Komentár:

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

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

ÚJ nemá náplň.

Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPŔŇAJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

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

Typ výrobku, tovaru alebo služby	Suma výnosov	
	Bežný rok	Minulý rok
Správa budov	1 110 797	913 118
Údržba	1 083 363	1 139 683
Výroba tepla	290 073	386 827
Prenájom nebytových priestorov	139 730	134 451
Poplatky podľa cenníka	84 047	69 851
Zmluva s SPP za reklamu	3 000	3 000

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Konečný zostatok	Konečný zostatok	Začiatkový stav	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Nedokončená výroba a polotovary vl. výroby				0	0
Výrobky				0	0
Zvieratá				0	0
Spolu				0	0
Manká a škody	x	x	X	0	0
Reprezentačné	x	x	X	0	0
Dary	x	x	X	0	0
Iné	x	x	X	0	0
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát	x	x	X	0	0

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

Opis účtovného prípadu aktivácie	Suma aktivovaných výnosov	
	Bežný rok	Minulý rok
Aktivácia - účtová skupina 62x (R07 VZaS)	0	375

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

Opis účtovného prípadu	Suma výnosov z hospodárskej činnosti	
	Bežný rok	Minulý rok
Prijaté úhrady za náklady na transformáciu	x	17 800

družstevných bytov		
Poplatky za upomienky a prefakturácie	x	14 486
Prijaté poštovné od užívateľov	x	10 758
Tržby z predaného DHM	10 375	1 575
Náhrady škôd	11 950	2 556
Príspevok UPSVAR – opatrenie č. 3B	10 530	0

X – obsahová náplň sa v bežnom roku presunula do účtovnej skupiny 60x.

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

Opis účtovného prípadu	Suma finančných výnosov	
	Bežný rok	Minulý rok
Výnosy z predaja CP a podielov (661)	0	0
Výnosové úroky (662)	295	651
Kurzové zisky počas roku (663.A)	0	0
Kurzové zisky k závierkovému dňu (663.A)	0	0
Ostatné finančné výnosy (66x)	4 119	7 354
Výnosy z finančnej činnosti spolu (R29 výkazu ZaS)	4 414	8 005

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

Opis účtovného prípadu	Suma osobných nákladov	
	Bežný rok	Minulý rok
Mzdové náklady	1 269 080	1 264 503
Ostatné osobné náklady na závislú činnosť	19 500	18 730
Sociálna poisťovňa	318 702	278 231
Zdravotná poisťovňa	144 097	136 922
Iné osobné a sociálne náklady	117 846	102 667
Osobné náklady spolu (R15 výkazu ZaS)	1 869 225	1 801 053

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

Opis účtovného prípadu	Náklady na nákup služieb	
	Bežný rok	Minulý rok
Opravy a udržiavanie	30 697	29 655
Cestovné	2 079	2 489
Poštovné	10 099	16 170
Telefóny, internet	9 572	8 316
Software - služby	29 643	28 646
Poradenstvo, právne služby	6 564	4 206
Revízie, certifikáty	6 036	8 170
Subdodávky	7 918	4 716
Náklady na upratovanie	13 465	13 676
Školenie	2 918	4 830
Overovanie podpisov	3 126	5 008
Služby požiarnej ochrany	2 040	2 040
Náklady na nákup služieb (R14 výkazu ZaS)	139 534	148 053

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

Opis účtovného prípadu	Ostatné náklady z hospodárskej činnosti	
	Bežný rok	Minulý rok
Havarijné a povinné poistenie áut	14 158	13 318
Zmarené investície	3 863	-
DPH – koeficient, DPH zo zľavy v min. roku	4 064	7 464
Ostatné náklady na hospodársku činnosť (R26)	25 776	23 037

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

Opis účtovného prípadu	Suma finančných nákladov	
	Bežný rok	Minulý rok
Náklady z predaja CP a podielov (561)	0	0
Nákladové úroky (562)	781	979
Kurzové straty počas roku (563.A)	0	0
Kurzové straty k závierkovému dňu (563.A)	0	0
Ostatné finančné náklady (56x)	355	745
Náklady na finančnú činnosť spolu (R45 výkazu ZaS)	1 136	1 724

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

3) Opis a celková suma nákladov za overenie individuálnej závierky audítorom alebo audítorskou spoločnosťou, iné uistovacie služby, daňové poradenstvo a ostatné neaudítorské služby poskytnuté týmto audítorom alebo audítorskou spoločnosťou:

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

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja tovaru (604, 607)	0	0
Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	290 073	386 827
Tržby z predaja služieb (602, 606)	2 420 937	2 260 104
Iné súvisiace výnosy (648)	0	90 997
Čistý obrat celkom	2 711 010	2 737 928

[Vysvetlivky: Čistý obrat sa vykazuje vo Výkaze ziskov a strát (R01), bez odkazu na súčtové riadky. Čistý obrat definuje zákon o účtovníctve (§ 2/15 ZoU) bez odkazu na konkrétne účty. Z logiky veci sa dá odvodiť, že čistý

obrat je predaj (odbyt) vlastných výrobkov, tovaru a služieb z hlavnej činnosti do externého prostredia, teda bez výnosov, ktoré nepredstavujú externú realizáciu – napr. aktivácia (62x), zmena stavu zásob (61x), kurzové zisky (663). Do čistého obratu nevstupujú ani výnosy z predaja nadbytočného vlastného majetku účtovnej jednotky. Ak vznikne výkladový problém, potom je vhodné významné sporné položky komentovať. Čistý obrat sa testuje ako podmienka pre zatriedenie do veľkostnej skupiny účtovnej jednotky (§ 2/5 ZoU) a pre povinnosť auditu (§ 19; § 22 ZoU).]

Geografické oblasti odbytu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tuzemsko (typ - výrobky, tovar, služby)	2 711 010	2 737 928
Európska únia (typ - výrobky, tovar, služby)	0	0
Tretie štáty (typ - výrobky, tovar, služby)	0	0

Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

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

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

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

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

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

Názov podsúvahovej položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Prenajatý majetok	0	0
Majetok prijatý do úschovy	0	0
Pohľadávky z opcí	0	0
Záväzky z opcí	0	0
Odpísané pohľadávky	54 817	54 817
Hodnota domov v správe	98 244 535	97 146 134

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

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

- a) Pokles alebo zvýšenie trhovej ceny finančného majetku ako dôsledok okolností, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky s uvedením dôvodu týchto zmien: **Nenastal taký prípad.**
- b) Dôvody pre zmenu výšky rezerv a opravných položiek, ktoré nastali v dôsledku udalostí po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky: **Nenastal taký prípad.**
- c) Zmena spoločníkov účtovnej jednotky: **Nenastal taký prípad.**
- d) Prijaté rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky alebo jej časti: **Nenastal taký prípad.**
- e) Zmeny významných položiek dlhodobého finančného majetku: **Nenastal taký prípad.**
- f) Začatie alebo ukončenie činnosti časti účtovnej jednotky, napríklad odštepného závodu, organizačnej zložky, prevádzkarne: **Nenastal taký prípad.**
- g) Vydané dlhopisy a iné cenné papiere: **Nenastal taký prípad.**
- h) Zlúčenie, splynutie, rozdelenie a zmena právnej formy účtovnej jednotky: **Nenastal taký prípad.**
- i) Mimoriadne udalosti, ak majú vplyv na hospodárenie účtovnej jednotky, napr. živelná pohroma: **Nenastal taký prípad.**
- j) Získanie alebo odobratie licencií alebo iných povolení významných pre činnosť účtovnej jednotky: **Nenastal taký prípad.**

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

Článok VII – INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH

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

- a) Zoznam transakcií, ktoré sa uskutočnili medzi vykazujúcou účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami, pričom sa uvádza napríklad kúpa alebo predaj zásob, kúpa alebo predaj nehnuteľností a iného majetku, nákup a predaj služieb, lízing, výskum a vývoj, licencie, financovanie, vrátane pôžičiek a vkladov do vlastného imania, poskytnutie záruk a garancií, podmienený majetok, podmienené záväzky a ostatné finančné povinnosti (napr. zmluvná povinnosť odobrať produkt, uskutočniť investície alebo opravy), úhrada záväzkov v mene príslušnej účtovnej jednotky alebo príslušnou účtovnou jednotkou a to bez ohľadu, či za to bola alebo nebola účtovaná cena.
- b) Charakteristika transakcie, ktorou je suma, výška zostatku ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, jeho zabezpečenie, opravná položka k pochybným pohľadávkam, odúčtovanie pochybných pohľadávok do nákladov.
- c) Samostatne sa uvádzajú transakcie so spriaznenými osobami za každú z týchto osôb:
 - 1. subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv (vlastník nad 25 % - materská ÚJ),

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

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

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

Orgány účtovnej jednotky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Štatutárny orgán		
- druh príjmu (výhody): odmeny	14 100	13 330
Dozorný orgán		
- druh príjmu (výhody): odmeny	5 400	5 400
Iný orgán účtovnej jednotky		
- druh príjmu (výhody): odmeny	0	0

Článok VIII – OSTATNÉ INFORMÁCIE

- 1) Informácie o práve poskytovať služby vo verejnom záujme: **ÚJ nemá náplň.**
- 2) Informácie o osobitnej kategórii priemyselnej výroby (§ 23d/6 ZoU): **ÚJ nemá náplň.**
- 3) Informácie o finančných vzťahoch s orgánmi verejnej moci (§ 23d/6 ZoU): **ÚJ nemá náplň.**

Článok IX – PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

Bežné účtovné obdobie	
Stav vlastného imania na začiatku účtovného obdobia:	9 289 763
Zvýšenie alebo zníženie vlastného imania počas účtovného obdobia:	- 891 159
Stav vlastného imania na konci účtovného obdobia:	8 398 604
Dôvody zmien vlastného imania v členení:	x
a) základné imanie zapísané do obchodného registra (účet 411):	0
b) základné imanie nezapísané do obchodného registra (účet 419):	0
c) emisné ážio (účet 412):	0
d) zákonné rezervné fondy (účet 417, 418, 421, 422):	0
e) ostatné kapitálové fondy (účet 413):	- 996 006
f) oceňovacie rozdiely nezahrnuté do výsledku hospodárenia (účet 414, 415, 416):	0
g) ostatné fondy tvorené zo zisku (účet 423, 427):	+4 241
h) nerozdelený zisk minulých rokov (účet 428):	0
i) neuhradená strata minulých rokov (účet 429):	0
j) účtovný zisk alebo účtovná strata (účet 431):	+ 100 606
k) vyplatené dividendy:	0
l) ďalšie zmeny vlastného imania:	0
m) zmeny účtované na účte fyzickej osoby (účet 491):	0
Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
Stav vlastného imania na začiatku účtovného obdobia:	10 377 834
Zvýšenie alebo zníženie vlastného imania počas účtovného obdobia:	- 1 088 071
Stav vlastného imania na konci účtovného obdobia:	9 289 763
Dôvody zmien vlastného imania v členení:	x
a) základné imanie zapísané do obchodného registra (účet 411):	0
b) základné imanie nezapísané do obchodného registra (účet 419):	0
c) emisné ážio (účet 412):	0
d) zákonné rezervné fondy (účet 417, 418, 421, 422):	0
e) ostatné kapitálové fondy (účet 413):	-1 093 207
f) oceňovacie rozdiely nezahrnuté do výsledku hospodárenia (účet 414, 416):	0
g) ostatné fondy tvorené zo zisku (účet 423, 427):	+7 232
h) nerozdelený zisk minulých rokov (účet 428):	0
i) neuhradená strata minulých rokov (účet 429):	0
j) účtovný zisk alebo účtovná strata (účet 431):	- 2 096
k) vyplatené dividendy:	0
l) ďalšie zmeny vlastného imania:	0
m) zmeny účtované na účte fyzickej osoby (účet 491):	0

Článok X – PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

v prílohe

PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

(nepriama metóda)

za rok 2020

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti			
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-)	118 916	19 555
A. 1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov (+/-), (súčet A. 1. 1. až A. 1. 13.)	121 809	48 597
A. 1. 1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (+)	107 425	99 519
A. 1. 2.	Zostatková hodnota dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku účtovaná pri vyradení tohto majetku do nákladov na bežnú činnosť, s výnimkou jeho predaja (+)	238	0
A. 1. 3.	Odpis opravnej položky k nadobudnutému majetku (+/-)		
A. 1. 4.	Zmena stavu dlhodobých rezerv (+/-)		
A. 1. 5.	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	-379	402
A. 1. 6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+/-)	-2 170	-1 179
A. 1. 7.	Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)	-4 119	-4 119
A. 1. 8.	Úroky účtované do nákladov (+)	781	979
A. 1. 9.	Úroky účtované do výnosov (-)	-295	-651
A. 1. 10.	Kurzový zisk vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (-)		
A. 1. 11.	Kurzová strata vyčíslená k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+)		
A. 1. 12.	Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent (+/-)	-9 997	-1 575
A. 1. 13.	Ostatné položky nepeňažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia z bežnej činnosti, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-)	30 325	-44 779
A. 2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu, ktorým sa na účely tohto opatrenia rozumie rozdiel medzi obežným majetkom a krátkodobými záväzkami s výnimkou položiek obežného majetku, ktoré sú súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov, na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti (súčet A. 2. 1. až A. 2. 4.)	-62 998	134 977
A. 2. 1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	-117 938	11 968
A. 2. 2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	58 608	98 242
A. 2. 3.	Zmena stavu zásob (-/+)	-3 668	24 767
A. 2. 4.	Zmena stavu krátkodobého finančného majetku, s výnimkou majetku, ktorý je súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (-/+)		
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-), (súčet Z/S + A. 1. + A. 2.)	177 727	203 129

PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

(nepriama metóda)

za rok 2020

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
A. 3.	Príjaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)	5	9
A. 4.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančných činností (-)	-781	-979
A. 5.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)	4 119	4 119
A. 6.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančných činností (-)		
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 6.)	181 070	206 278
A. 7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností alebo finančných činností (-/+)	-1 785	-2
A. 8.	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (+)		
A. 9.	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (-)		
A.	Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti (+/-), (súčet Z/S + A. 1. až A. 9.)	179 285	206 276
Peňažné toky z investičnej činnosti			
B. 1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	-13 901	-48 380
B. 2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	-37 209	-110 505
B. 3.	Výdavky na obstaranie dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (-)		
B. 4.	Príjmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku (+)		
B. 5.	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	10 375	1 575
B. 6.	Príjmy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (+)		
B. 7.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)		
B. 8.	Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)		
B. 9.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	0	-2 000
B. 10.	Príjmy zo splácania pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou tretím osobám, s výnimkou pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)	3 592	13 606

PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

(nepriama metóda)

za rok 2020

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
B. 11.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (+)	295	642
B. 12.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (+)		
B. 13.	Výdavky súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti (-)		
B. 14.	Príjmy súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti (+)		
B. 15.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak je ju možné začleniť do investičných činností (-)		
B. 16.	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)		
B. 17.	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)		
B. 18.	Ostatné príjmy vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)		
B. 19.	Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)		
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (súčet B. 1. až B. 19.)	-36 848	-145 062
Peňažné toky z finančnej činnosti			
C. 1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní (súčet C. 1. 1. až C. 1. 8.)		
C. 1. 1.	Príjmy z upísaných akcií a obchodných podielov (+)		
C. 1. 2.	Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou (+)		
C. 1. 3.	Prijaté peňažné dary (+)		
C. 1. 4.	Príjmy z úhrady straty spoločníkmi (+)		
C. 1. 5.	Výdavky na obstaranie alebo spätné odkúpenie vlastných akcií a vlastných obchodných podielov (-)		
C. 1. 6.	Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účtovnou jednotkou (-)		
C. 1. 7.	Výdavky na vyplatenie podielu na vlastnom imaní spoločníkmi účtovnej jednotky a fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou (-)		
C. 1. 8.	Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlastného imania (-)		
C. 2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti, (súčet C. 2. 1. až C. 2. 9.)	-13 292	-30 544
C. 2. 1.	Príjmy z emisie dlhových cenných papierov (+)		
C. 2. 2.	Výdavky na úhradu záväzkov z dlhových CP (-)		
C. 2. 3.	Príjmy z úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (+)	0	0
C. 2. 4.	Výdavky na splácanie úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahraničnej banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (-)	0	0

PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

(nepriama metóda)

za rok 2020

Označenie položky	Obsah položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
C. 2. 5.	Príjmy z prijatých pôžičiek (+)	0	0
C. 2. 6.	Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	-2 784	-2 784
C. 2. 7.	Výdavky na úhradu záväzkov z používania majetku, ktorý je predmetom zmluvy o kúpe prenajatej veci (-)	-10 508	-27 760
C. 2. 8.	Príjmy z ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (+)		
C. 2. 9.	Výdavky na splácanie ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (-)		
C. 3.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)		
C. 4.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)		
C. 5.	Výdavky súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa považujú za peňažné toky z investičnej činnosti (-)		
C. 6.	Príjmy súvisiace s derivátmi, s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa považujú za peňažné toky z investičnej činnosti (+)		
C. 7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak ich možno začleniť do finančných činností (-)		
C. 8.	Príjmy výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na finančnú činnosť (+)		
C. 9.	Výdavky výnimočného rozsahu alebo výskytu vzťahujúce sa na finančnú činnosť (-)		
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti (súčet C. 1. až C. 9.)	-13 292	-30 544
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov (+/-), (súčet A + B + C)	129 145	30 670
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia (+/-)	564 361	533 691
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	693 506	564 361
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)		
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	693 506	564 361

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

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

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

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

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky družstva **Okresné stavebné bytové družstvo so sídlom v Považskej Bystrici** („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k **31. decembru 2020**, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2020 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku **Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky**. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 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 auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Iná skutočnosť

Spoločnosť zvažila všetky potencionálne dopady situácie spôsobenej COVID-19 na jej podnikateľské aktivity a dospela k záveru, že nemajú významný vplyv na jej schopnosť nepretržite pokračovať v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

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

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

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

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych 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. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

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

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

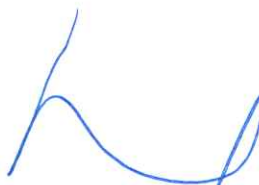
Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej **za rok 2020** sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme dostali po dátume vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Ladce 13.4.2021

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



Ing. Miriam Kováčiková
zodpovedný audítor
Licencia SKAU č. 774