

Správa nezávislého audítora  
o overení  
účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2020

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

## SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Štatutárnemu orgánu a členom družstva Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina

### SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

#### *Názor*

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky družstva Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina (ďalej len „Družstvo“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 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 Družstva 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 audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Družstva sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

#### *Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku*

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

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

#### *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*

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

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto

riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej 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 Družstva.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Družstva nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Družstvo prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

## SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH PREDPISOV

*Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe*

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. 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 Družstva obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.


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

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

V Žiline, 14. apríla 2021

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



Ing. Emil Pečík  
licencia SKAU č. 928

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 0

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšu 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 Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 0 6 7 1 5 7 6 IČO 0 0 1 7 6 2 6 5 SK NACE 6 8 . 3 2 . 0	Účtovná závierka <input checked="" type="checkbox"/> riadna <input type="checkbox"/> mimoriadna <input type="checkbox"/> priebežná	Účtovná jednotka <input checked="" type="checkbox"/> malá <input type="checkbox"/> veľká  (vyznačí sa x)	Mesiac Rok Za obdobie od 1 2 0 2 0 do 1 2 2 0 2 0 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 1 9 do 1 2 2 0 1 9
---	---	--	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)  
(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)  
(v celých eurách)

 Poznámky (Úč POD 3-01)  
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina  
/ skrátené OSBD Žilina /

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

TULSKÁ

Číslo

3 3

PSČ

Obec

0 1 0 0 8 ŽILINA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

3 0 . 0 3 . 2 0 2 1

Schválená dňa:

. . 2 0

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
	<b>SPOLU MAJETOK</b> r. 02 + r. 33 + r. 74	01	5 8 4 5 6 1 5	3 8 3 1 9 2 2			
			2 0 1 3 6 9 3		3 9 5 3 4 7 2		
A.	<b>Neobežný majetok</b> r. 03 + r. 11 + r. 21	02	4 6 5 8 5 6 6	2 7 0 1 9 0 1			
			1 9 5 6 6 6 5		2 8 9 4 3 8 4		
A.I.	<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)</b>	03	4 1 9 7 6	4 1 1 0			
			3 7 8 6 6		5 5 2 6		
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04					
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	4 1 9 7 6	4 1 1 0			
			3 7 8 6 6		5 5 2 6		
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06					
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07					
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08					
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09					
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10					
A.II.	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)</b>	11	4 6 1 6 5 9 0	2 6 9 7 7 9 1			
			1 9 1 8 7 9 9		2 8 8 8 8 5 8		
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	2 1 5 2 7 2	2 1 5 2 7 2			
					2 1 7 1 1 5		
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	4 1 1 0 8 4 8	2 4 1 6 8 3 1			
			1 6 9 4 0 1 7		2 6 0 8 0 4 0		
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	2 4 4 8 4 2	5 7 3 7 6			
			1 8 7 4 6 6		5 5 5 9 6		



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2		3
			Brutto - časť 1	Netto		
			Korekcia - časť 2			
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15				
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	16				
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	4 5 6 2 8 3 7 3 1 6	8 3 1 2	8 1 0 7	
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18				
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19				
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20				
<b>A.III.</b>	<b>Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)</b>	<b>21</b>				
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22				
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23				
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24				
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				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
				3	
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 preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
<b>B.</b>	<b>Obežný majetok</b> r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	1 1 4 4 6 9 1	1 0 8 7 6 6 3	
			5 7 0 2 8		1 0 1 6 4 9 3
<b>B.I.</b>	<b>Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)</b>	34	1 8 3 2	1 8 3 2	
					2 3 4 9
<b>B.I.1.</b>	<b>Materiál</b> (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	1 8 3 2	1 8 3 2	
					2 3 4 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 preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
<b>B.II.</b>	<b>Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)</b>	41	5 2 6 7 7 2	5 2 6 7 7 2	
			0		5 7 3 4 1 6
<b>B.II.1.</b>	<b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)</b>	42	0	0	
			0		0



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 2 Netto 3	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	5 2 6 7 7 2	5 2 6 7 7 2	5 7 3 4 1 6
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
<b>B.III.</b>	<b>Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)</b>	53	2 2 1 3 4 8	1 6 4 3 2 0	2 2 2 0 0 6
<b>B.III.1.</b>	<b>Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)</b>	54	7 3 9 4 6	3 4 5 0 7	2 7 0 1 8
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			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1		Netto
			Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	7 3 9 4 6	3 4 5 0 7	
			3 9 4 3 9		2 7 0 1 8
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61	8 5 0 6	0	
			8 5 0 6		- 1 9
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	8 6 8 5	8 6 8 5	
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	1 3 0 2 1 1	1 2 1 1 2 8	
			9 0 8 3		1 9 5 0 0 7
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)</b>	<b>66</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (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	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	3 9 4 7 3 9	3 9 4 7 3 9	2 1 8 7 2 2
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	5 0 8 2	5 0 8 2	1 7 8 0
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	3 8 9 6 5 7	3 8 9 6 5 7	2 1 6 9 4 2
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	4 2 3 5 8	4 2 3 5 8	4 2 5 9 5
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	6 8 0 5	6 8 0 5	6 4 5 4
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	3 5 5 5 3	3 5 5 5 3	3 6 1 4 1

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b> r. 80 + r. 101 + r. 141	79	3 8 3 1 9 2 2	3 9 5 3 4 7 2
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	3 3 4 6 7 6 9	3 4 7 3 9 5 8
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 6 9 8 8 1	1 7 1 4 6 2
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 6 9 8 8 1	1 7 1 4 6 2
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	1 3 5 3 6 6 7	1 4 9 7 9 3 6
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	2 1 6 5 6 0	2 1 6 5 6 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	2 1 6 5 6 0	2 1 6 5 6 0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	1 5 7 9 9 4 7	1 5 7 7 1 7 0
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	7 8 0 0 0 0	7 8 0 0 0 0
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	7 9 9 9 4 7	7 9 7 1 7 0
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	0	0
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	1 5 5 8 7	0
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1 5 5 8 7	
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie 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 1 2 7	1 0 8 3 0
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	4 8 0 6 5 5	4 7 5 5 7 9
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 6 1 6 3 2	1 6 1 7 6 5
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103	0	0
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	1 4 6 4 9	1 2 5 4 6
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	1 4 6 9 8 3	1 4 9 2 1 9



Označenie 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	7 8 6 8 5	8 3 4 9 2
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120	7 8 6 8 5	8 3 4 9 2
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	1 5 6 6 1	2 3 3 1 4
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 6 8 3 7 5	1 5 0 5 3 4
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	5 8 5 0 5	4 1 3 0 0
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	5 8 5 0 5	4 1 3 0 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	4 8 4 6 0	4 5 3 7 9
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	2 3 3 4 1	2 3 1 9 9
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	1 5 1 9 1	2 7 3 4 9
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	2 2 8 7 8	1 3 3 0 7
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	5 6 3 0 2	5 6 4 7 4
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	1 6 8 4 0	2 1 8 7 6
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	3 9 4 6 2	3 4 5 9 8
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	4 4 9 8	3 9 3 5
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	4 4 9 8	3 9 3 5



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
			*	<b>Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)</b>
**	<b>Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)</b>	02	1 4 7 9 1 3 2	1 6 7 6 9 8 6
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	4 3 0	
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	1 4 3 3 9 1 3	1 4 2 4 3 6 9
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	2 4 4 7 5	2 3 0 7 4 2
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	2 0 3 1 4	2 1 8 7 5
**	<b>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</b>	10	1 4 6 6 3 9 6	1 6 5 1 2 9 1
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	4 3 0	
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 8 3 5 5 0	1 8 5 5 8 2
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	2 3 0 4 3 0	2 6 2 3 5 7
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	8 6 3 4 7 5	8 8 2 4 8 3
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	5 8 6 1 6 8	5 7 8 9 1 2
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	2 7 7 8 6	2 5 7 0 9
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	2 2 2 0 9 8	2 2 6 4 7 2
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	2 7 4 2 3	5 1 3 9 0
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	4 3 6 6 3	3 6 5 1 9
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	1 0 9 5 2 8	9 7 7 3 8
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	1 0 9 5 2 8	9 7 7 3 8
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		1 5 9 3 2 6
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	5 4 6 5	2 7 0 6
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	2 9 8 5 5	2 4 5 8 0
***	<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)</b>	27	1 2 7 3 6	2 5 6 9 5



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	<b>Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)</b>	28	1 0 1 9 9 3 3	9 7 6 4 3 0
**	<b>Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44</b>	29	1 0 9	4 0 3 3 3
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		3 9 5 5 1
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	0	1 3 6
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		1 3 6
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35	0	0
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	1 0 9	6 4 6
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	1 0 9	6 4 6
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		
**	<b>Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54</b>	45	9 7 7	4 7 2 6 0
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		4 6 7 3 0
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	2 1 1	2 9 9
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	2 1 1	2 9 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	7 6 6	2 3 1



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

## A - Všeobecné informácie o účtovnej jednotke

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

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

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie : 09.09.2020  
Schvaľovací orgán: Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina

### A. c) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka OSBD Žilina k 31.12.2020 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

### A. d) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	37,00	38,00

## B. – Informácie o orgánoch družstva

Členom orgánov Družstva neboli v roku 2020 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia. Tiež im neboli poskytnuté finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely.

## C. – Informácie o prijatých postupoch

### C. a) Predpoklad zostavenia účtovnej závierky

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

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

V čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo zreteľný vplyv na pokles svojej činnosti, zníženie tržieb alebo ohrozenia nepretržitosti trvania Družstva. Nakoľko sa však situácia neustále vyvíja predstavenstvo účtovnej jednotky pokračuje v monitorovaní potenciálneho budúceho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované okrem vykazovania majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré má Družstvo v správe. V roku 2014 bol spravovaný majetok súčasťou bilancie Družstva. K 01.01.2015 Družstvo vyčlenilo spravovaný majetok do samostatného účtovného okruhu. Výška spravovaného majetku a k nemu súvisiacich záväzkov je uvedená v časti I. – Informácie o iných aktívach a pasívach.

V účtovnom období Družstvo vykonalo jednu opravu významných chýb minulých období. Pri kontrole účtovania vlastných pozemkov OSBD Žilina bol zistený rozdiel na účte 413-017 Kapitálový fond – pozemky vo vlastníctve. Ide o pozemky v minulosti bezplatne nadobudnuté. Uznesením predstavenstva OSBD Žilina č. 87/13/20 zo dňa 16.12.2020 bolo schválený návrh vysporiadania vzniknutého rozdielu ako oprava významných chýb minulých ročných období zápisom na účet Nerozdelený zisk minulých rokov so súvzťažných zápisom na účet Kapitálový fond – pozemky vo vlastníctve. O zaúčtovaní opravy významných chýb minulých období rozhoduje predstavenstvo ako zodpovedný riadiaci orgán. Rozhodnutie o zmene výsledku hospodárenia minulých rokov je v kompetencii zhromaždenia delegátov. Zhromaždenie delegátov môže o rozdelení tohto zisku rozhodnúť na svojom rokovaní.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- b) možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

### C. c) Odpisový plán

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pozemky sa neodpisujú.

Družstevné byty obstarané v rámci bytovej družstevnej výstavby sa neodpisujú.

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

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

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

D. a2) Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie – Dlhodobý nehmotný majetok								
Položka	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniiteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
<b>Stav k 1.1.</b>		<b>35 389</b>			<b>943</b>	<b>0</b>		<b>36 332</b>
Prírastky		5 644				5 644		<b>11 288</b>
Úbytky						5 644		<b>5 644</b>
Presuny								<b>0</b>
<b>Stav k 31.12.</b>		<b>41 033</b>			<b>943</b>	<b>0</b>		<b>41 976</b>
Oprávky								
<b>Stav k 1.1.</b>		<b>35 389</b>			<b>943</b>			<b>36 332</b>
Prírastky		118						<b>118</b>
Úbytky								
<b>Stav k 31.12.</b>		<b>35 507</b>			<b>943</b>			<b>36 450</b>
Opravné položky								
<b>Stav k 1.1.</b>								
Prírastky								
Úbytky								
<b>Stav k 31.12.</b>								
Zostatková hodnota								
<b>Stav k 1.1.</b>		<b>0</b>			<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
<b>Stav k 31.12.</b>		<b>5 526</b>			<b>0</b>	<b>0</b>		<b>5 526</b>

**D. b) Dlhodobý hmotný majetok**

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

D. b1) Bežné účtovné obdobie - Dlhodobý hmotný majetok							
Položka	Pozemky	Stavby	Sam. hnut. vecí a súbory hnut. vecí	Ostatný DHM	Obstar. DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
<b>Stav k 1.1.</b>	<b>217 115</b>	<b>4 218 269</b>	<b>242 932</b>	<b>36 789</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 715 105</b>
Prírastky	1 250	23 607	39 668	8 839	58 835	26 998	159 197
Úbytky	3 093	131 028	37 758	0	58 835	26 998	257 712
Presuny							
<b>Stav k 31.12.</b>	<b>215 272</b>	<b>4 110 848</b>	<b>244 842</b>	<b>45 628</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 616 590</b>
Oprávky							
<b>Stav k 1.1.</b>	<b>0</b>	<b>1 610 229</b>	<b>187 336</b>	<b>28 682</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 826 247</b>
Prírastky	0	83 787	37 912	8 634	0	0	130 333
Úbytky	0	0	37 782	0	0	0	37 782
<b>Stav k 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>1 694 017</b>	<b>187 466</b>	<b>37 316</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 918 799</b>
Opravné položky							
<b>Stav k 1.1.</b>							
Prírastky							
Úbytky							
<b>Stav k 31.12.</b>							
Zostatková hodnota							
<b>Stav k 1.1.</b>	<b>217 115</b>	<b>2 608 040</b>	<b>55 596</b>	<b>8 107</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 888 858</b>
<b>Stav k 31.12.</b>	<b>215 272</b>	<b>2 416 831</b>	<b>57 376</b>	<b>8 312</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 697 791</b>

D. b2) Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie - Dlhodobý hmotný majetok							
Položka	Pozemky	Stavby	Sam. hnut. vecí a súbory hnut. vecí	Ostatný DHM	Obstar. DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
<b>Stav k 1.1.</b>	<b>254 045</b>	<b>4 452 240</b>	<b>228 034</b>	<b>25 858</b>	<b>0</b>	<b>6 137</b>	<b>4 966 314</b>
Prírastky		120 205	53 131	11 873	178 311	50 262	413 782
Úbytky	36 930	354 175	38 232	942	178 311	56 399	664 989
Presuny							
<b>Stav k 31.12.</b>	<b>217 115</b>	<b>4 218 269</b>	<b>242 932</b>	<b>36 789</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 715 105</b>
Oprávky							
<b>Stav k 1.1.</b>	<b>0</b>	<b>1 668 179</b>	<b>203 640</b>	<b>20 513</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 892 331</b>
Prírastky	0	196 318	21 928	9 111	0	0	227 358
Úbytky	0	254 268	38 232	942	0	0	293 442
<b>Stav k 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>1 610 229</b>	<b>187 336</b>	<b>28 682</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 826 247</b>
Opravné položky							
<b>Stav k 1.1.</b>							
Prírastky							
Úbytky							
<b>Stav k 31.12.</b>							
Zostatková hodnota							
<b>Stav k 1.1.</b>	<b>254 045</b>	<b>2 784 061</b>	<b>24 395</b>	<b>5 345</b>	<b>0</b>	<b>6 137</b>	<b>3 073 983</b>
<b>Stav k 31.12.</b>	<b>217 115</b>	<b>2 608 040</b>	<b>55 596</b>	<b>8 107</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 888 858</b>

D. c) Poistenie majetku			
Poistenie	Predmet poistenia	Poistná suma v bežnom období	Poistná suma v minulom období
Poistenie majetku proti krádeži, lúpeži, vandalizmu a poistenie skiel	Nehuteľný majetok, výrobnoprevádzkové zariadenia	7 050 639	7 304 755
Poistenie zodpovednosti za škodu	Zodpovednosť poisteného za škodu na živote a zdraví alebo vecí	500 000	500 000
Poistenie motorových vozidiel	PZP, HP motorových vozidiel	108 137	105 528

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

Suma plateného ročného poistného:

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

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

D. e) Informácie o vývoji opravných položiek k pohľadávkam					
Pohľadávky	Stav OP k 1.1.	Tvorba OP	Zúčt. OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčt. OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP k 31.12.
Pohľadávky z obchodného styku	35 389	12 620	5 974	2 596	39 439
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	8 506				8 506
Iné pohľadávky	10 311		1 181	47	9 083
<b>SPOLU</b>	<b>54 206</b>	<b>12 620</b>	<b>7 155</b>	<b>2 643</b>	<b>57 028</b>

Tvorba opravných položiek k rizikovým pohľadávkam z obchodného styku evidovaným na účte 311-100, 315-007 a 315-010, v sume 12 620 €. Zníženie opravných položiek bolo z dôvodu inkasa pohľadávok a z dôvodu ich vyradenia z účtovníctva a trvalého upustenia od vymáhania.

D. f) Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky					
Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti			Pohľadávky spolu
		do 360 dní	do 720 dní	nad 720 dní	
Dlhodobé pohľadávky					
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>526 772</b>				<b>526 772</b>
Krátkodobé pohľadávky, z toho:					
Pohľadávky z obchodného styku	5 914	32 136	16 830	19 066	73 946
Pohľadávky voči spol. členom a združeniu				8 506	8 506
Iné pohľadávky	121 129			9 083	130 211
Daňové pohľadávky	8 685				8 685
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>135 728</b>	<b>32 136</b>	<b>16 830</b>	<b>36 655</b>	<b>221 348</b>

Družstvo v roku 2020 vykázalo pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií na rekonštrukciu spravovaných domov. Celkom pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií k 31.12.2020 sú 643 166 €, z toho časť 526 772 € sú pohľadávky so splatnosťou viac ako 1 rok.

Pohľadávky z obchodného styku patriace spravovanému majetku vlastníkov domov sú evidované v samostatnom účtovnom okruhu bytové domy vo výške 9 018 036 €.

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

Finančné prostriedky na účtoch bytových domov vo výške 14 254 330 € sú evidované v samostatnom účtovnom okruhu bytové domy. OSBD Žilina s týmito finančnými prostriedkami disponovať nemôže. Jedná sa o finančné prostriedky v správe Družstva.

<b>D. h) Informácie o položkách časového rozlíšenia nákladov budúcich období a príjmov budúcich období</b>		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:</b>		
<b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	6 805	6 454
- poisťné	2 072	1 968
- predplatné	2 309	2 136
- nájomné	2 129	1 955
- ost. služby	295	395
<b>Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>		
<b>Príjmy budúcich období krátkodobé, toho:</b>	35 553	36 141
- nevyfakturované dodávky	35 553	36 141

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

**E. – Informácie o pasívach**

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

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

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

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

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

E. d1) Rezervy – Bežné účtovné obdobie					
Názov položky	Stav k 1.1.	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>83 492</b>		<b>4 719</b>	<b>88</b>	<b>78 685</b>
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	25 113		2 126	88	22 899
- odchodné vrátane SP a ZP	58 379		2 593		55 786
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>56 474</b>	<b>50 344</b>	<b>44 625</b>	<b>5 891</b>	<b>56 302</b>
a) Zákonné rezervy:					
- mzdy na dovolenku vrátane SP a ZP	21 876	16 840	15 988	5 888	16 840
b) Ostatné rezervy:					
- overenie účtovnej závierky	5 620	5 620	5 620		5 620
- odmeny KK, predstavenstvo vrátane SP a ZP	20 546	21 134	20 543	3	21 134
- odchodné vrátane SP a ZP	5 958	4 465			10 423
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	2 474	2 285	2 474		2 285

E. d2) Rezervy – Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie					
Názov položky	Stav k 1.1.	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>54 457</b>	<b>33 620</b>		<b>4 585</b>	<b>83 492</b>
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	28 580	1 118		4 585	25 113
- odchodné vrátane SP a ZP	25 877	32 502			58 379
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>48 316</b>	<b>53 143</b>	<b>44 657</b>	<b>327</b>	<b>56 474</b>
a) Zákonné rezervy:					
- mzdy na dovolenku vrátane SP a ZP	16 450	21 876	16 450		21 876
b) Ostatné rezervy:					
- overenie účtovnej závierky	5 620	5 620	5 620		5 620
- odmeny KK, predstavenstvo vrátane SP a ZP	20 881	20 546	20 553	327	20 546
- odchodné vrátane SP a ZP	2 409	3 549			5 958
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	2 956	1 552	2 034		2 474

V roku 2020 bola vytvorená rezerva na odmeny členov kontrolnej komisie a členov predstavenstva, rezerva na odmenu pre predsedu predstavenstva, rezerva na odchodné, pracovné a životné jubilea vrátane odvodov a rezerva na overenie účtovnej závierky. Tiež bola vytvorená rezerva na nevyčerpané dovolenky vrátane odvodov.

E. e) Informácie o výške záväzkov do lehoty splatnosti a po lehote splatnosti okrem záväzkov z úveru, zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku
---

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Závazky spolu
Dlhodobé záväzky so splatnosťou viac ako 5 rokov			
Dlhodobé záväzky so splatnosťou 1 až 5 rokov			
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Záväzky z obchodného styku	57 454	1 051	58 505
Záväzky voči zamestnancom, SP, daň. záväzky	86 992		86 992
Iné záväzky	22 878		22 878
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>167 324</b>	<b>1 051</b>	<b>168 375</b>

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

E. f) Záväzky zo sociálneho fondu		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Začiatkový stav sociálneho fondu</b>	<b>12 546</b>	<b>10 013</b>
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	4 904	4 763
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	5 000	5 000
<b>Tvorba sociálneho fondu spolu</b>	<b>9 904</b>	<b>9 763</b>
<b>Čerpanie sociálneho fondu</b>	<b>7 801</b>	<b>7 230</b>
<b>Konečný zostatok sociálneho fondu</b>	<b>14 649</b>	<b>12 546</b>

E. g) Bankové úvery, pôžičky a návratné finančné výpomoci					
Názov položky	Mena	Úrok p.a. V %	Dátum splatnosti	Istina bežné účtovné obdobie	Istina za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Úvery na družstevnú bytovú výstavu	EUR	1	do r. 2025	15 661	23 314

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

E. h) Informácie o položkách časového rozlíšenia výdavkov budúcich období a výnosov budúcich období		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:</b>		
<b>Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:</b>		
<b>Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>		
<b>Výnosy budúcich období krátkodobé, toho:</b>	4 498	3 935
nájomné r. 2020	4 498	3 935

## F. – Informácie o výnosoch

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

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

F. c) Suma čistého obratu podľa § 19 ods. 1 písm. a) druhého bodu zákona		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	1 433 913	1 424 369
Tržby za tovar	430	
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
<b>SPOLU</b>	<b>1 434 344</b>	<b>1 424 369</b>

**G. – Informácie o nákladoch**

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

<b>G. b) Sumy ostatných nákladov na hospodársku činnosť</b>		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokuty	68	63
Splátka úveru ŠFRB, SZRB	2 247	2 836
Havárijná služba	11 520	11 400
Neuplatnená DPH po prepočte koeficientom	5 406	3 939
Iné	10 614	6 341
<b>SPOLU</b>	<b>29 855</b>	<b>24 580</b>

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

## H. – Informácie o daniach z príjmov

H. a) Informácie o odloženom daňovom záväzku				
Názov položky	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Odložená daňová pohľadávka	Odložený daňový záväzok	Odložená daňová pohľadávka	Odložený daňový záväzok
<b>Položky odloženej dane</b>				
Rozdiel medzi účtovnou a daňovou hodnotou:				
Dlhodobého majetku		883 575		901 828
Zásob				
Pohľadávok	42 167		38 314	
Záväzkov	1 644		2 310	
Rezerv	118 147		118 089	
možnosť umoriť daňovú stratu	21 697		32 546	
<b>Spolu základ odloženej dane</b>	<b>183 655</b>	<b>883 575</b>	<b>191 259</b>	<b>901 828</b>
<b>Netto odložený daňový záväzok 21%</b>		<b>146 983</b>		<b>149 219</b>
zmena odloženej dane	2 236		3 724	
<b>zaúčtovaná ako náklad / (výnos)</b>	<b>2 236</b>		<b>3 724</b>	

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:</b>	<b>11 868</b>			<b>18 768</b>		
teoretická daň		2 492	21%		3 941	21%
Daňovo neuznané náklady	60 915	12 792	108%	131 030	27 516	147%
Výnosy nepodliehajúce dani	-47 757	-10 029	-85%	-83 417	-17 517	-93%
Uplatnenie daňovej straty	-10 849	-2 278	-19%	-10 849	-2 278	-12%
Iné						
<b>Spolu</b>	<b>14 177</b>	<b>2 977</b>	<b>25%</b>	<b>55 532</b>	<b>11 662</b>	<b>62%</b>
Splatná daň z príjmov		2 977	25%		11 662	62%
Odložená daň z príjmov		-2 236	-19%		-3 724	-20%
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>741</b>	<b>6%</b>		<b>7 938</b>	<b>42%</b>

## I. – Informácie o iných aktívach a pasívach

### I. a) Podmienené aktíva a podmienené pasíva

Družstvo nemá podmienené aktíva a ani informácie o podmienených záväzkoch.

### I. b) Podsúvahové účty

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

I. b1) Informácie k súvahe bytových domov – Aktíva		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Fondové účty	11 259 405	10 231 878
Službové účty	2 994 925	3 120 689
Ost. pohľadávky – služby	11 567 408	11 186 075
Pohľadávky – predpis	-2 549 372	-2 623 366
Iné pohľadávky	-136	-481
Peniaze na ceste	-2 090	-1 370
<b>Aktíva celkom</b>	<b>23 270 014</b>	<b>21 913 425</b>

I. b2) Informácie k súvahe bytových domov – Pasíva		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ost. záväzky – za služby	11 218 571	10 911 665
Záväzky voči OSBD	97 654	96 815
Dodávatelia	624 844	643 228
Fond opráv a údržby	11 329 071	10 261 717
<b>Pasíva celkom</b>	<b>23 270 014</b>	<b>21 913 425</b>

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

Po 31. decembri 2020 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

## K. – Prehľad zmien vlastného imania

EUR	Základné imanie	Ost. kapitál. fondy	Nedelit. fond	Fondy zo zisku a prev. VH	Oceňov. rozdiely	Výsledok hospodár.	Spolu
<b>1. januára 2019</b>	<b>173 179</b>	<b>1 589 914</b>	<b>216 560</b>	<b>1 565 856</b>	<b>-7 372</b>	<b>19 957</b>	<b>3 558 094</b>
členské vklady							
vyrovnač podiel	-1 717			238			-1 479
splátky úverov za byt. výstavbu		8 772					8 772
predaj družstevných bytov		-100 750					-100 750
vykázanie stavu pohľadávok z fondu návratných dotácií k 1.1.							
krytie rizík							
odmeny zo stimulačného fondu				-3 880			-3 880
prídely do sociálneho fondu						-5 000	-5 000
Precenenie finančných investícií					7 372		7 372
presun				14 957		-14 957	
VH za účtovné obdobie						10 830	10 830
<b>31. decembra 2019</b>	<b>171 462</b>	<b>1 497 936</b>	<b>216 560</b>	<b>1 577 170</b>	<b>0</b>	<b>10 830</b>	<b>3 473 958</b>
členské vklady							
vyrovnač podiel	-1 581			187			-1 394
splátky úverov za byt. výstavbu		9 002					9 002
predaj družstevných bytov		-153 271					-153 271
vykázanie stavu pohľadávok z fondu návratných dotácií k 1.1.							
krytie rizík							
odmeny zo stimulačného fondu				-3 240			-3 240
prídely do sociálneho fondu						-5 000	-5 000
precenenie finančných investícií							
presun				5 830		-5 830	
Nerozdelený zisk/strata minulých rokov				15 587			15 587
VH za účtovné obdobie						11 127	11 127
<b>31. decembra 2020</b>	<b>169 881</b>	<b>1 353 667</b>	<b>216 560</b>	<b>1 595 534</b>	<b>0</b>	<b>11 127</b>	<b>3 346 769</b>

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o 1 581 € - vrátene základný členský vklad vlastníkov pri predaji bytov a zrušení členstva. Družstvo v súlade so stanovami má zapísané základné imanie vo výške 108 280 €.

Ako prírastok ost. kapitálových fondov vo výške 9 002 € sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky pri predaji bytov do vlastníctva. Úbytok ost. kapitálových fondov 153 271 € je v dôsledku predaja bytov a pozemkov do vlastníctva členov družstva.

V priebehu účtovného obdobia bol na základe rozhodnutia delegátov uskutočnený prídely zo zisku za rok 2019 do základného fondu vo výške 5 830,08 € a do sociálneho fondu 5 000 €.

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

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

### L. - Peňažné toky pri použití nepriamej metódy vykazovania

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

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

#### Peňažné prostriedky

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

#### Ekvivalenty peňažných prostriedkov

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



Pečiatka audítora na tomto liste slúži len na potvrdenie kompletnosti auditovaných dokumentov a nie na potvrdenie súhlasu s údajmi uvedenými v účtovnej závierke.