

A - Všeobecné informácie o účtovnej jednotke

A. a) Názov právnickej osoby a opis vykonávanej činnosti účtovnej jednotky	
Názov právnickej osoby:	Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina /skrátene OSBD Žilina/
Sídlo a miesto podnikania:	Tulská 33, 010 08 Žilina
Činnosti podľa výpisu z OR:	Vykonávané od:
Prenájom nehnuteľností	23.02.1999
Prevádzkovanie retransmisie	22.03.2001
Zabezpečuje výstavbu bytov ako aj výstavbu nebytových priestorov	15.01.2002
Prideľuje družstevné byty a nebytové priestory do nájmu svojim členom	15.01.2002
Zabezpečuje výstavbu bytov a nebytových priestorov do vlastníctva svojich členov na neziskovom princípe	15.01.2002
Zabezpečuje údržbu, opravy a rekonštrukciu v byt. domoch s bytmi a NP vo vlastníctve a nájme členov, vrátane zabezpečovania služieb	15.01.2002
Je prevádzkovateľom káblových distribučných systémov	15.01.2002
Zabezpeč. služieb potrebných na prevádzku objektov, zariadení a budov	15.01.2002
Správa a údržba bytového alebo nebytového fondu	22.08.2012
Prevádzkovanie športových zariadení	22.08.2012
Reklamné a marketingové služby	22.08.2012
Administratívne služby	22.08.2012
Vydavateľská činnosť	22.08.2012
Poskytovanie úverov z vlastných zdrojov nebankovým spôsobom	23.08.2013
Poradenská činnosť v oblasti obchodu a služieb	23.08.2013
Výkon činnosti stavebného dozoru	23.08.2013
Montáž pomerových rozdeľovačov nákladov vykurovania	09.08.2014
Prenájom huteľných vecí	08.08.2018
Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby	16.10.2021

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

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie : 21.07.2021

Schvaľovací orgán: Zhromaždenie delegátov OSBD Žilina

A. c) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka OSBD Žilina k 31.12.2021 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	39,00	37,00

B. – Informácie o orgánoch družstva

Členom orgánov Družstva neboli v roku 2021 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 2021 bol rovnako ako rok 2020 ovplyvnený pandémiou COVID-19. Vyhlásená mimoriadna situácia, uzatváranie prevádzok, či viackrát vyhlásené zákazy vychádzania a obmedzenia mali v našej účtovnej jednotke za následok pokračovanie v elektronickej a telefonickej komunikácii so zákazníkmi.

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.

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 hnuteľné veci a súbory hnuteľných 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 auditorské služby, odchodné, životné a pracovné jubileá.

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

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

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

C. c) Odpisový plán

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

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

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

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

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

C. c2) Dlhodobý hmotný majetok					
Druh	Doba odpisovania	Metóda	Spôsob	Účtovná odpisová sadzba alebo koeficient	Daňová odpisová sadzba alebo koeficient
Stavby	20, 40, 50 r.	Časová	Lineárne	1/20,1/40,1/50	1/20,1/40,1/50
Stavby – oploenie, drobné stavby	12 r.	Časová	Lineárne	1/12	1/12
Stroje, prístroje a zariadenia	4 r.	Časová	Lineárne	1/4	1/4
Dopravné prostriedky	4 r.	Časová	Lineárne	1/4	1/4
Ostatné samostatné 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 obstarávacía cena je nižšia ako 350 € sa účtuje ako spotreba materiálu.

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

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

Pozemky sa neodpisujú.

Družstevné byty obstarané v rámci bytovej družstevnej výstavby sa neodpisujú.

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

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

D. a1) Bežné účtovné obdobie – Dlhodobý nehmotný majetok								
Položka	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.		41 033			943	0		41 976
Prírastky								0
Úbytky								0
Presuny								0
Stav k 31.12.		41 033			943	0		41 976
Oprávky								
Stav k 1.1.		36 923			943			37 866
Prírastky		1 416						1 416
Úbytky								
Stav k 31.12.		38 339			943			39 282
Opravné položky								
Stav k 1.1.								
Prírastky								
Úbytky								
Stav k 31.12.								
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.		4 110			0	0		4 110
Stav k 31.12.		2 694			0	0		2 694

D. a2) Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie – Dlhodobý nehmotný majetok								
Položka	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.		41 033			943	0		41 976
Prírastky								0
Úbytky								0
Presuny								0
Stav k 31.12.		41 033			943	0		41 976
Oprávky								
Stav k 1.1.		35 507			943			36 450
Prírastky		1 416						1 416
Úbytky								
Stav k 31.12.		36 923			943			37 866
Opravné položky								
Stav k 1.1.								
Prírastky								
Úbytky								
Stav k 31.12.								
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.		5 526			0	0		5 526
Stav k 31.12.		4 110			0	0		4 110

D. b) Dlhodobý hmotný majetok

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

D. b1) Bežné účtovné obdobie - Dlhodobý hmotný majetok							
Položka	Pozemky	Stavby	Sam. hnut. veci a súbory hnut. vecí	Ostatný DHM	Obstar. DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav k 1.1.	215 272	4 110 848	244 842	45 628	0	0	4 616 590
Prírastky	0	23 745	12 378	5 703	29 448	347	71 620
Úbytky	3 302	92 741	26 972	483	29 448	347	153 293
Presuny							
Stav k 31.12.	211 970	4 041 852	230 248	50 848	0	0	4 534 917
Oprávky							
Stav k 1.1.	0	1 694 017	187 466	37 316	0	0	1 918 798
Prírastky	0	83 563	35 939	8 177	0	0	127 680
Úbytky	0	0	26 972	483	0	0	27 455
Stav k 31.12.	0	1 777 580	196 434	45 010	0	0	2 019 023
Opravné položky							
Stav k 1.1.							
Prírastky							
Úbytky							
Stav k 31.12.							
Zostatková hodnota							
Stav k 1.1.	215 272	2 416 831	57 376	8 312	0	0	2 697 791
Stav k 31.12.	211 970	2 264 272	33 814	5 838	0	0	2 515 894

D. b2) Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie - Dlhodobý hmotný majetok							
Položka	Pozemky	Stavby	Sam. hnut. veci a súbory hnut. vecí	Ostatný DHM	Obstar. DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie							
Stav k 1.1.	217 115	4 218 269	242 932	36 789	0	0	4 715 105
Prírastky	1 250	23 607	39 668	8 839	58 835	26 998	159 197
Úbytky	3 093	131 028	37 758	0	58 835	26 998	257 712
Presuny							
Stav k 31.12.	215 272	4 110 848	244 842	45 628	0	0	4 616 590
Oprávky							
Stav k 1.1.	0	1 610 229	187 336	28 682	0	0	1 826 247
Prírastky	0	83 787	37 912	8 634	0	0	130 333
Úbytky	0	0	37 782	0	0	0	37 782
Stav k 31.12.	0	1 694 017	187 466	37 316	0	0	1 918 799
Opravné položky							
Stav k 1.1.							
Prírastky							
Úbytky							
Stav k 31.12.							
Zostatková hodnota							
Stav k 1.1.	217 115	2 608 040	55 596	8 107	0	0	2 888 858
Stav k 31.12.	215 272	2 416 831	57 376	8 312	0	0	2 697 791

D. 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	6 899 800	7 050 639
Poistenie zodpovednosti za škodu	Zodpovednosť poisteného za škodu na živote a zdraví alebo veci	500 000	500 000
Poistenie motorových vozidiel	PZP, HP motorových vozidiel	93 921	108 137
Poistenie členov orgánov spoločnosti	Poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú členmi orgánov spoločnosti	330 000	330 000
SPOLU		7 823 721	7 988 776

Suma plateného ročného poistného:

- a) poistenie majetku a zodpovednosti 2 401,96 € (GDPR, stav. dozor)
 b) poistenie motorových vozidiel 2 469,17 € (GAP)
 c) poistenie členov orgánov spoločnosti 2 989 €

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	39 440	13 058	19 294	5 484	27 720
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	8 506		0	1 782	6 724
Iné pohľadávky	9 083		0	0	9 083
SPOLU	57 029	13 058	19 294	7 266	43 527

Tvorba opravných položiek k rizikovým pohľadávkam z obchodného styku evidovaným na účte 311-100, 315-007, 315-010 a 315-012 bola v sume 13 058 €. Zníženie opravných položiek bolo z dôvodu inkasa pohľadávok a z dôvodu ich vyradenia z účtovníctva a trvalého upustenia od vymáhania.

D. f) Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky					
Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti			Pohľadávky spolu
		do 360 dní	do 720 dní	nad 720 dní	
Dlhodobé pohľadávky					
Dlhodobé pohľadávky spolu	501 959				501 959
Krátkodobé pohľadávky, z toho:					
Pohľadávky z obchodného styku	25 320	21 081	1 911	17 215	65 527
Pohľadávky voči spol. členom a združeniu				6 724	6 724
Iné pohľadávky	109 643			9 083	118 727
Daňové pohľadávky	0				0
Krátkodobé pohľadávky spolu	134 963	21 081	1 911	33 022	190 978

Družstvo v roku 2021 vykázalo pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií na rekonštrukciu spravovaných domov. Celkom pohľadávky z poskytnutých návratných dotácií k 31.12.2021 sú 609 312 €, z toho časť 501 959 € sú pohľadávky so splatnosťou viac ako 1 rok.

Pohľadávky z obchodného styku patriace spravovanému majetku vlastníkov domov sú evidované v samostatnom účtovnom okruhu bytové domy vo výške 8 707 593 €.

D. g) Informácie o významných zložkách krátkodobého finančného majetku		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	2 691	5 082
Bežné účty v banke	553 538	389 657
Vkladové účty v banke – termínované		
Peniaze na ceste		
SPOLU	556 229	394 739

Z dôvodu zlúčenia OTP banky a ČSOB, sa hlavnou bankou Družstva stala v roku 2021 práve ČSOB, kde je vedený bežný účet správcu ako i sociálny fond.

Finančné prostriedky na účtoch bytových domov vo výške 16 838 033 € sú evidované v samostatnom účtovnom okruhu bytové domy. OSBD Žilina s týmito finančnými prostriedkami disponovať nemôže. Jedná sa o finančné prostriedky v správe Družstva.

Na základe výrazného zvýšenia bankových poplatkov vo VÚB, Družstvo ako správca v roku 2021 presunulo všetky službové a fondové účty do ČSOB z dôvodu úspory nákladov za ich vedenie. Všetci vlastníci, ktorých sa zmena dotkla, boli informovaní o danej zmene pri zaslaní ročného vyúčtovania za rok 2020. Uvedená informácia bola zverejnená aj v podnikovom newsletteri Domovinky.

D. h) Informácie o položkách časového rozlíšenia nákladov budúcich období a príjmov budúcich období		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:		
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	8 796	6 805
- poisťné	1 814	2 072
- predplatné	1 827	2 309
- nájomné	2 357	2 129
- ost. služby	2 798	295
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, toho:	31 216	35 553
- nevyfakturované dodávky	31 216	35 553

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. 2022. Príjmy budúcich období – nevyfakturované dodávky za plyn, teplo, el. energiu, vodné, stočné, ktoré boli spotrebované v r. 2021, ale faktúrované v roku 2022, odpočty meracích prístrojov k 31.12.2021 v súvislosti s vyúčtovaním za rok 2021, faktúrované až 2022.

E. – Informácie o pasívach

E. a) Opis základného imania					
Členské vklady	Hodnota	Počet	Spolu	Splatené	Práva spojené s podielom
Základné imanie	17	9 886	168 062	168 062	
SPOLU	17	9 886	168 062	168 062	

Zapisované základné imanie OSBD Žilina je vo výške 108 280 €, základný členský vklad je vo výške 17 € a počet členov družstva k 31.12.2021 bol 9 886.

E. b) Účtovný zisk v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období	
Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	11 127

E. c) Rozdelenie účtovného zisku v bežnom účtovnom období	
Názov položky	Rozdelenie účtovného zisku
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	6 127
Prídel do sociálneho fondu	5 000
SPOLU	11 127

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

E. d1) Rezervy – Bežné účtovné obdobie					
Názov položky	Stav k 1.1.	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.
Dlhodobé rezervy, z toho:	78 685	9 096	0	0	87 781
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	22 899	7 596			30 495
- odchodné vrátane SP a ZP	55 786	1 500			57 286
Krátkodobé rezervy, z toho:	56 302	58 091	42 386	3 494	68 514
a) Zákonné rezervy:					
- mzdy na dovolenku vrátane SP a ZP	16 840	18 295	13 347	3 493	18 295
b) Ostatné rezervy:					
- overenie účtovnej závierky	5 620	5 620	5 620		5 620
- odmeny KK, predstavenstvo vrátane SP a ZP	21 134	21 833	21 134	1	21 833
- odchodné vrátane SP a ZP	10 423	-10 423			0
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	2 285	4 651	2 285		4 651
- ročné prémie a dochádzkový bonus	0	13 615	0	0	13 615
- nevyfakturované dodávky	0	0	0	0	0
- pasívne súdne spory	0	4 500	0	0	4 500

E. d2) Rezervy – Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie					
Názov položky	Stav k 1.1.	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.
Dlhodobé rezervy, z toho:	83 492		4 719	88	78 685
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	25 113		2 126	88	22 899
- odchodné vrátane SP a ZP	58 379		2 593		55 786
Krátkodobé rezervy, z toho:	56 474	50 344	44 625	5 891	56 302
a) Zákonné rezervy:					
- mzdy na dovolenku vrátane SP a ZP	21 876	16 840	15 988	5 888	16 840
b) Ostatné rezervy:					
- overenie účtovnej závierky	5 620	5 620	5 620		5 620
- odmeny KK, predstavenstvo vrátane SP a ZP	20 546	21 134	20 543	3	21 134
- odchodné vrátane SP a ZP	5 958	4 465			10 423
- pracovné a životné jubilea vrátane SP a ZP	2 474	2 285	2 474		2 285

V roku 2021 bola vytvorená rezerva na odmeny členov kontrolnej komisie a členov predstavenstva, rezerva na odmenu pre predsedu predstavenstva, rezerva na odchodné, pracovné a životné jubileá vrátane odvodov, rezerva na overenie účtovnej závierky, rezerva na nevyfakturované dodávky a rezerva na pasívny súdny spor. Tiež bola vytvorená rezerva na nevyčerpané dovolenky vrátane odvodov.

E. e) Informácie o výške záväzkov do lehoty splatnosti a po lehote splatnosti okrem záväzkov z úveru, zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku			
Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Záväzky spolu
Dlhodobé záväzky so splatnosťou viac ako 5 rokov			
Dlhodobé záväzky so splatnosťou 1 až 5 rokov			
Dlhodobé záväzky spolu			
Záväzky z obchodného styku	54 281		54 281
Záväzky voči zamestnancom, SP, daň. záväzky	113 143		113 143
Iné záväzky	17 745		17 745
Krátkodobé záväzky spolu	185 169		185 169

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
Začiatočný stav sociálneho fondu	14 649	12 546
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	4 984	4 904
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	5 000	5 000
Tvorba sociálneho fondu spolu	9 984	9 904
Čerpanie sociálneho fondu	9 312	7 801
Konečný zostatok sociálneho fondu	15 320	14 649

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	10 862	15 661

Úvery bytových domov, ktoré má OSBD Žilina v správe sa nevykazujú v účtovníctve družstva. Zostatok úverov bytových domov na rekonštrukciu je k 31.12.2021 v sume 22 992 760 €.

E. h) Informácie o položkách časového rozlíšenia výdavkov budúcich období a výnosov budúcich období		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:		
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výnosy budúcich období krátkodobé, toho:	4 848	4 498
nájomné r. 2021	4 848	4 498

F. – Informácie o výnosoch

F. a) Sumy tržieb za vlastné výkony a tovar		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné
Tržby z prenájmov	531 262	517 506
Tržby z poplatkov	94 921	84 985
Tržby z reklamy	5 480	3 870
Tržby za výkon správy	831 833	816 294
Tržby ostatné	4 931	5 949
Tržby servis PRNV	12 328	5 309
Tržby za tovar	163	430
SPOLU	1 480 918	1 434 344

F. b) Sumy tržieb z hospodárskej činnosti		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja DM	24 141	24 475
Tržby z predaju materiálu	18	0
Zmluvné pokuty	846	159
Výnosy z odpísaných pohľadávok	0	2 631
Ost. výnosy z hospod. činnosti	17 212	17 524
SPOLU	42 217	44 789

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	1 480 755	1 433 913
Tržby za tovar	163	430
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
SPOLU	1 480 918	1 434 344

G. – Informácie o nákladoch

G. a) Sumy nákladov na poskytnuté služby		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Opravy a udržiavanie	30 046	33 670
Telekomunikačné a poštové služby	44 017	44 929
Audítorske, porad., právne, notárske služby	22 447	17 525
Nájomné	32 645	28 903
Softvérové služby	31 611	21 500
Dodávat. služby	61 114	62 652
Projekty, posudky	310	3 800
Náklady na školenia	1 516	2 776
Provízie za sprostredkovanie	360	100
Ostatné	15 817	14 575
SPOLU	239 883	230 430

G. b) Sumy ostatných nákladov na hospodársku činnosť		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokuty	45	68
Splátka úveru ŠFRB, SZRB	1 716	2 247
Havárijná služba	14 400	11 520
Neuplatnená DPH po prepočte koeficientom	4 740	5 406
Iné	9 727	10 614
SPOLU	30 628	29 855

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

H. – Informácie o daniach z príjmov

H. a) Informácie o odloženom daňovom záväzku				
Názov položky	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
Položky odloženej dane	Odložená daňová pohľadávka	Odložený daňový záväzok	Odložená daňová pohľadávka	Odložený daňový záväzok
Rozdiel medzi účtovnou a daňovou hodnotou:				
Dlhodobého majetku		869 885		883 575
Zásob				
Pohľadávok	29 913		42 167	
Záväzkov	1 702		1 644	
Rezerv	138 000		118 147	
možnosť umoriť daňovú stratu	10 849		21 697	
Spolu základ odloženej dane	180 464	869 885	183 655	883 575
Netto odložený daňový záväzok 21%		144 779		146 983
zmena odloženej dane	2 205		2 236	
zaúčtovaná ako náklad / (výnos)	2 205		2 236	

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

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	13 456			11 868		
teoretická daň		2 825	21%		2 492	21%
Daňovo neuznané náklady	99 150	20 822	155%	60 915	12 792	108%
Výnosy nepodliehajúce dani	-51 715	-10 860	-81%	-47 757	-10 029	-85%
Uplatnenie daňovej straty	-10 849	-2 278	-17%	-10 849	-2 278	-19%
Iné						
Spolu	50 042	10 509	78%	14 177	2 977	25%
Splatná daň z príjmov		10 509	78%		2 977	25%
Odložená daň z príjmov		-2 205	-16%		-2 236	-19%
Celková daň z príjmov		8 304	62%		741	6%

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	12 999 941	11 259 405
Službové účty	3 838 092	2 994 925
Ost. pohľadávky – služby	11 314 258	11 567 408
Pohľadávky – predpis	-2 606 665	-2 549 372
Iné pohľadávky	14 563	-136
Peniaze na ceste	0	-2 090
Aktíva celkom	25 560 189	23 270 014

I. b2) Informácie k súvahe bytových domov – Pasíva

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ost. záväzky – za služby	11 770 256	11 218 571
Záväzky voči OSBD	95 849	97 654
Dodávatelia	670 140	624 844
Fond opráv a údržby	13 023 944	11 329 071
Pasíva celkom	25 560 189	23 270 014

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

Po 31. decembri 2021 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

K. – Prehľad zmien vlastného imania

EUR	Základné imanie	Ost. kapitál. fondy	Nedelit. fond	Fondy zo zisku a prev. VH	Oceňov. rozdiely	Výsledok hospodár.	Spolu
1. januára 2020	171 462	1 497 936	216 560	1 577 170	0	10 830	3 473 958
členské vklady							
vyrovnač podiel	-1 581			187			-1 394
splátky úverov za byt. výstavbu		9 002					9 002
predaj družstevných bytov		-153 271					-153 271
vykázanie stavu pohľadávok z fondu návratných dotácií k 1.1.							
krytie rizík							
odmeny zo stimulačného fondu				-3 240			-3 240
prídely do sociálneho fondu							-5 000
Precenenie finančných investícií							
presun							
VH za účtovné obdobie						11 127	11 127
31. decembra 2020	169 881	1 353 667	216 560	1 595 534	0	11 127	3 346 769
členské vklady							
vyrovnač podiel	-1 819			238			-1 581
splátky úverov za byt. výstavbu		4 799					4 799
predaj družstevných bytov		-98 754					-98 754
vykázanie stavu pohľadávok z fondu návratných dotácií k 1.1.							
krytie rizík							
odmeny zo stimulačného fondu				-2 480			-2 480
prídely do sociálneho fondu						-5 000	-5 000
precenenie finančných investícií							
presun				6 127		-6 127	
Nerozdelený zisk/strata minulých rokov							
VH za účtovné obdobie						5 153	5 153
31. decembra 2021	168 062	1 259 712	216 560	1 599 420	0	5 153	3 248 907

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia znížilo o 1 819 € - vrátený základný členský vklad vlastníkov pri predaji bytov a zrušení členstva. Družstvo v súlade so stanovami má zapísané základné imanie vo výške 108 280 €.

Ako prírastok ost. kapitálových fondov vo výške 4 799 € sú vyčíslené splátky úverov a mimoriadne splátky pri predaji bytov do vlastníctva. Úbytok ost. kapitálových fondov 98 754 € 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 2020 do základného fondu vo výške 6 126,70 € 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 31.12.2021 sú vo výške 609 312 €.

O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie 2021 vo výške 5 153 € rozhodne Zhromaždenie delegátov.

L. - Peňažné toky pri použití nepriamej metódy vykazovania

	2021	2020
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	13 457	11 868
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	109 692	109 528
Odpis pohľadávky	351	441
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	-13 501	2 822
Zmena stavu časového rozlíšenie nákladov a výnosov	2 696	800
Zmena stavu rezerv	21 308	-4 979
Úrokové náklady (netto)	95	102
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-24 142	-24 475
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	2 074	154 325
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	112 030	250 432
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	12 292	-6 669
Úbytok (prírastok) zásob	-109	517
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	1 957	36 607
Prevádzkové peňažné toky	126 170	270 886

	2021	2020
	EUR	EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	126 170	270 886
Zaplatené úroky	-141	-211
Prijaté úroky	46	109
Zaplatená daň z príjmov	8 685	-23 324
Použitie výsledku hospodárenia a fondov zo zisku	0	0
Vyplatené odmeny zo zisku	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	134 760	247 460
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-29 448	-58 835
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	24 142	24 475
Obstaranie finančných investícií	0	0
Príjmy z predaja dlhodobého finančného majetku	0	0
Poskytnuté/vrátené dotácie na rekonštrukcie spravovaných domov	33 855	116 421
Prijaté výnosy z dlhopisov a dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	28 549	82 061
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	4 799	-144 133
Vrátenie členských vkladov	-1 819	-1 717
Príjmy/splátky úverov a pôžičiek od bánk	-4 799	-7 653
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-1 819	-153 503
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	161 490	176 017
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	394 739	218 722
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	556 229	394 739

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.