

**Správa nezávislého audítora  
o overení  
účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2021**

**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 /skrátene OSBD Žilina/

### SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

#### *Názor*

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky družstva Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina /skrátene OSBD Žilina/ (ďalej len „Družstvo“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2021, 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 2021 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 jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnej účtovnej závierky v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídanie 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 pochybníť schopnosť Družstva nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Družstvo prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

## SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH PREDPISOV

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

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

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

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

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

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2021 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

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

V Žiline, 7. apríla 2022

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



Ing. Emil Pečík  
licencia SKAU č. 928

Úč POD

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 1

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vypĺňajú 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	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka X malá	Mesiac Rok od 1 2 0 2 1
IČO 0 0 1 7 6 2 6 5	mimoriadna	veľká	Za obdobie do 1 2 2 0 2 1
SK NACE 6 8 . 3 2 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 0 do 1 2 2 0 2 0

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

OS Žilina, Odd, DR, VL. 75 / L

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 8 . 0 3 . 2 0 2 2

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



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



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
			Korekcia - časť 2		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	5 0 8 4 8	5 8 3 8	
			4 5 0 1 0		8 3 1 2
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			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	0	0	
			0		
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	
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	<b>1 2 5 1 1 0 7</b>	<b>1 2 0 7 5 8 0</b>	
			<b>4 3 5 2 7</b>		<b>1 0 8 7 6 6 3</b>
<b>B.I.</b>	<b>Zásoby</b> súčet (r. 35 až r. 40)	34	<b>1 9 4 1</b>	<b>1 9 4 1</b>	
			<b>0</b>		<b>1 8 3 2</b>
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	<b>1 9 4 1</b>	<b>1 9 4 1</b>	
					<b>1 8 3 2</b>
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</b> súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	<b>5 0 1 9 5 9</b>	<b>5 0 1 9 5 9</b>	
			<b>0</b>		<b>5 2 6 7 7 2</b>
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51	5 0 1 9 5 9	5 0 1 9 5 9	
					5 2 6 7 7 2
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 9 0 9 7 8	1 4 7 4 5 1	
			4 3 5 2 7		1 6 4 3 2 0
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	6 5 5 2 7	3 7 8 0 7	
			2 7 7 2 0		3 4 5 0 7
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	
			Korekcia - časť 2		Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	6 5 5 2 7	3 7 8 0 7	
			2 7 7 2 0		3 4 5 0 7
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	6 7 2 4	0	
			6 7 2 4		
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			8 6 8 5
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	1 1 8 7 2 7	1 0 9 6 4 4	
			9 0 8 3		1 2 1 1 2 8
<b>B.IV.</b>	<b>Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)</b>	<b>66</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		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	5 5 6 2 2 9	5 5 6 2 2 9	3 9 4 7 3 9	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	2 6 9 1	2 6 9 1	5 0 8 2	
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	5 5 3 5 3 8	5 5 3 5 3 8	3 8 9 6 5 7	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	4 0 0 1 2 0	4 0 0 1 2	4 2 3 5 8	
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75				
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	8 7 9 6	8 7 9 6	6 8 0 5	
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77				
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	3 1 2 1 6	3 1 2 1 6	3 5 5 5 3	

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 7 6 6 1 8 0	3 8 3 1 9 2 2
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	3 2 4 8 9 0 7	3 3 4 6 7 6 9
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 6 8 0 6 2	1 6 9 8 8 1
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 6 8 0 6 2	1 6 9 8 8 1
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emissné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	1 2 5 9 7 1 2	1 3 5 3 6 6 7
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 8 3 8 3 2	1 5 7 9 9 4 7
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	8 0 3 8 3 2	7 9 9 9 4 7
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, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	1 5 5 8 8	1 5 5 8 7
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1 5 5 8 8	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	5 1 5 3	1 1 1 2 7
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	5 1 2 4 2 5	4 8 0 6 5 5
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 6 0 0 9 9	1 6 1 6 3 2
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Závazky 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.	Závazky zo sociálneho fondu (472)	114	1 5 3 2 0	1 4 6 4 9
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 4 7 7 9	1 4 6 9 8 3



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



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



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 6 1 3 9 2	1 0 1 9 9 3 3
**	<b>Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44</b>	29	4 6	1 0 9
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
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		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	4 6	1 0 9
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	4 6	1 0 9
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	1 1 0 4	9 7 7
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1 4 1	2 1 1
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 4 1	2 1 1
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	9 6 3	7 6 6



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

## A - Všeobecné informácie o účtovnej jednotke

### A. a) Názov právnickej osoby a opis vykonávanej činnosti účtovnej jednotky

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

- 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**

<b>C. c1) Dlhodobý nehmotný majetok</b>					
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 ťarchu účtu 518 – Ostatné služby.

<b>C. c2) Dlhodobý hmotný majetok</b>					
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 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**

<b>D. a1) Bežné účtovné obdobie – Dlhodobý nehmotný majetok</b>								
Položka	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceneniteľné 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								0
Úbytky								0
Presuny								0
<b>Stav k 31.12.</b>		<b>41 033</b>			<b>943</b>	<b>0</b>		<b>41 976</b>
Oprávk								
<b>Stav k 1.1.</b>		<b>36 923</b>			<b>943</b>			<b>37 866</b>
Prírastky		1 416						1 416
Úbytky								
<b>Stav k 31.12.</b>		<b>38 339</b>			<b>943</b>			<b>39 282</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>4 110</b>			<b>0</b>	<b>0</b>		<b>4 110</b>
<b>Stav k 31.12.</b>		<b>2 694</b>			<b>0</b>	<b>0</b>		<b>2 694</b>

<b>D. a2) Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie – Dlhodobý nehmotný majetok</b>								
Položka	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceneniteľné 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								0
Úbytky								0
Presuny								0
<b>Stav k 31.12.</b>		<b>41 033</b>			<b>943</b>	<b>0</b>		<b>41 976</b>
Oprávk								
<b>Stav k 1.1.</b>		<b>35 507</b>			<b>943</b>			<b>36 450</b>
Prírastky		1 416						1 416
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. b) Dlhodobý hmotný majetok**

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

<b>D. b1) Bežné účtovné obdobie - Dlhodobý hmotný majetok</b>							
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>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>
Prírastky	0	23 745	12 378	5 703	29 448	347	<b>71 620</b>
Úbytky	3 302	92 741	26 972	483	29 448	347	<b>153 293</b>
Presuny							
<b>Stav k 31.12.</b>	<b>211 970</b>	<b>4 041 852</b>	<b>230 248</b>	<b>50 848</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 534 917</b>
Oprávky							
<b>Stav k 1.1.</b>	<b>0</b>	<b>1 694 017</b>	<b>187 466</b>	<b>37 316</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 918 798</b>
Prírastky	0	83 563	35 939	8 177	0	0	<b>127 680</b>
Úbytky	0	0	26 972	483	0	0	<b>27 455</b>
<b>Stav k 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>1 777 580</b>	<b>196 434</b>	<b>45 010</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 019 023</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>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>
<b>Stav k 31.12.</b>	<b>211 970</b>	<b>2 264 272</b>	<b>33 814</b>	<b>5 838</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 515 894</b>

<b>D. b2) Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie - Dlhodobý hmotný majetok</b>							
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	<b>159 197</b>
Úbytky	3 093	131 028	37 758	0	58 835	26 998	<b>257 712</b>
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	<b>130 333</b>
Úbytky	0	0	37 782	0	0	0	<b>37 782</b>
<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. c) Poistenie majetku			
Poistenie	Predmet poistenia	Poistná suma v bežnom období	Poistná suma v minulom období
Poistenie majetku proti krádeži, lúpeži, vandalizmu a poistenie skiel	Nehnutelný majetok, výrobnoprevádzkové zariadenia	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
<b>SPOLU</b>		<b>7 823 721</b>	<b>7 988 776</b>

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
<b>SPOLU</b>	<b>57 029</b>	<b>13 058</b>	<b>19 294</b>	<b>7 266</b>	<b>43 527</b>

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					
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>501 959</b>				<b>501 959</b>
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
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>134 963</b>	<b>21 081</b>	<b>1 911</b>	<b>33 022</b>	<b>190 978</b>

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 €.

<b>D. g) Informácie o významných zložkách krátkodobého finančného majetku</b>		
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.

<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>	8 796	6 805
- poisťné	1 814	2 072
- predplatné	1 827	2 309
- nájomné	2 357	2 129
- ost. služby	2 798	295
<b>Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>		
<b>Príjmy budúcich období krátkodobé, toho:</b>	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
<b>SPOLU</b>	<b>11 127</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>78 685</b>	<b>9 096</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87 781</b>
- 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
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>56 302</b>	<b>58 091</b>	<b>42 386</b>	<b>3 494</b>	<b>68 514</b>
a) Záonné 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.
<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) Záonné 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 jubilea 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			
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>			
Záväzky z obchodného styku	54 281		54 281
Záväzky voči zamestnancom, SP, daň. záväzky	113 143		113 143
Iné záväzky	17 745		17 745
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>185 169</b>		<b>185 169</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>14 649</b>	<b>12 546</b>
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	4 984	4 904
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	5 000	5 000
<b>Tvorba sociálneho fondu spolu</b>	<b>9 984</b>	<b>9 904</b>
<b>Čerpanie sociálneho fondu</b>	<b>9 312</b>	<b>7 801</b>
<b>Konečný zostatok sociálneho fondu</b>	<b>15 320</b>	<b>14 649</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	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
<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>	4 848	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
<b>SPOLU</b>	<b>1 480 918</b>	<b>1 434 344</b>

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
<b>SPOLU</b>	<b>42 217</b>	<b>44 789</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	1 480 755	1 433 913
Tržby za tovar	163	430
Výnosy z nehnuteľností na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
<b>SPOLU</b>	<b>1 480 918</b>	<b>1 434 344</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	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
<b>SPOLU</b>	<b>239 883</b>	<b>230 430</b>

<b>G. b) Sumy ostatných nákladov na hospodársku činnosť</b>		
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
<b>SPOLU</b>	<b>30 628</b>	<b>29 855</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		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	
<b>Spolu základ odloženej dane</b>	<b>180 464</b>	<b>869 885</b>	<b>183 655</b>	<b>883 575</b>
<b>Netto odložený daňový záväzok 21%</b>		<b>144 779</b>		<b>146 983</b>
zmena odloženej dane	2 205		2 236	
<b>zaúčtovaná ako náklad / (výnos)</b>	<b>2 205</b>		<b>2 236</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>13 456</b>			<b>11 868</b>		
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						
<b>Spolu</b>	<b>50 042</b>	<b>10 509</b>	<b>78%</b>	<b>14 177</b>	<b>2 977</b>	<b>25%</b>
Splatná daň z príjmov		10 509	78%		2 977	25%
Odložená daň z príjmov		-2 205	-16%		-2 236	-19%
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>8 304</b>	<b>62%</b>		<b>741</b>	<b>6%</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 záväzkov je uvedený v bilancii domov vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

I. b1) Informácie k súvahe bytových domov – Aktíva		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Fondové účty	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
<b>Aktíva celkom</b>	<b>25 560 189</b>	<b>23 270 014</b>

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
<b>Pasíva celkom</b>	<b>25 560 189</b>	<b>23 270 014</b>

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

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
<b>1. januára 2020</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
Precenenie finančných investícií presun							
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>
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
<b>31. decembra 2021</b>	<b>168 062</b>	<b>1 259 712</b>	<b>216 560</b>	<b>1 599 420</b>	<b>0</b>	<b>5 153</b>	<b>3 248 907</b>

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
<b>Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)</b>	<b>13 457</b>	<b>11 868</b>
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
<b>Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu</b>	<b>112 030</b>	<b>250 432</b>
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
<b>Prevádzkové peňažné toky</b>	<b>126 170</b>	<b>270 886</b>

	2021	2020
	EUR	EUR
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		
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
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>134 760</b>	<b>247 460</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>		
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
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>28 549</b>	<b>82 061</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
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
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>-1 819</b>	<b>-153 503</b>
<b>Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</b>	<b>161 490</b>	<b>176 017</b>
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	394 739	218 722
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>	<b>556 229</b>	<b>394 739</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.