

I. Všeobecné informácie

Obchodné meno:	Okresné stavebné bytové družstvo Levice
Sídlo:	Ku Bratke 3
Dátum založenia:	05.08.1964
Dátum vzniku:	19.01.1965

1. Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky

Spravovanie bytového a nebytového fondu

2. Ručenie účtovnej jednotky v iných účtovných jednotkách

Družstvo nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Účtovná závierka zostavená k 31.12.2023 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona o účtovníctve za účtovné obdobie od 1.1.2023 do 31.12.2023.

4. Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka zostavená k 31.12.2022 bola schválená Výročným Zhromaždením delegátov Okresného stavebného bytového družstva Levice dňa 25.05.2023.

5. Schválenie audítora

Výročné zhromaždenie delegátov Okresného stavebného bytového družstva Levice schválilo LUMA AUDIT s.r.o. auditorskú spoločnosť č. licencie SKAU 641, ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1.1. 2023 do 31.12.2023.

6. Zverejnenie účtovnej závierky

Účtovná závierka k 31.12.2022 bola uložená do registra účtovných závierok 14.3.2023, výročná správa a správa audítora k účtovnej závierke dňa 29.05.2023.

7. Účtovná jednotka nie je súčasťou konsolidovaného celku, nie je materskou ani dcérskou účtovnou jednotkou.

8. Priemerný počet zamestnancov účtovnej jednotky počas účtovného obdobia:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	38,40	42,33
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	37	40

II. Informácie o orgánoch spoločnosti

Orgány družstva sú Zhromaždenie delegátov, predstavenstvo družstva, kontrolná komisia a predseda. Najvyšším orgánom spoločnosti je v zmysle platných stanov Zhromaždenie delegátov kde uplatňujú členovia svoje právo riadiť záležitosti družstva a kontrolujú činnosť družstva a jeho orgánov. Ďalším orgánom družstva je predstavenstvo, ktoré je súčasne štatutárnym orgánom družstva. Má 9 členov. Za predstavenstvo koná navonok predseda a podpredseda družstva, alebo iný člen predstavenstva. Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisuje za družstvo predseda (prípadne podpredseda) a ďalší člen predstavenstva. Kontrolná komisia, ako ďalší orgán má 5 členov a kompetencie určené v Stanovách OSBD Levice.

Žiadnemu členovi štatutárneho a kontrolného orgánu spoločnosti neboli spoločnosťou poskytnuté pôžičky, záruky alebo iné zabezpečenia.

III. Informácie o prijatých postupoch a účtovných metódach

1. Spoločnosť zostavila účtovnú závierku za predpokladu nepretržitého trvania účtovnej jednotky, t.j. vychádza z predpokladu, že spoločnosť bude realizovať svoje aktíva, záväzky a dohody v rámci riadneho chodu svojej činnosti. Menou pre vykazovanie je EURO.
2. Účtovníctvo je vedené na akruálnom princípe, t.j. o nákladoch a výnosoch sa účtuje v momente, keď sú plnené bez ohľadu na dátum ich úhrady, inkasa alebo deň vyrovnania iným spôsobom. Položky, ktoré sa oceňujú v reálnej hodnote (realizovateľné cenné papiere a deriváty držané na obchodovanie) spoločnosť nevlastní. Hlavné účtovné zásady a metódy použité pri zostavovaní tejto účtovnej závierky sú uvedené ďalej. Tieto zásady boli uplatnené aj v bezprostredne predchádzajúcom období a vychádzajú z platnej legislatívy.
3. Spoločnosť neuskutočnila rizikové transakcie, ktoré by mali významný dopad na finančnú situáciu.
4. Opravné položky k dlhodobému majetku účtovná jednotka netvorila.
5. V roku 2023 spoločnosť pokračovala v odpisovaní majetku metódou určenou v predchádzajúcom období.
6. Spôsob oceňovania majetku a záväzkov:
 - a. ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu oceňovala účtovná jednotka majetok a záväzky: obstarávacou cenou:
 - dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou
 - dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou
 - zásoby obstarané kúpoumenovitou hodnotou :
 - peňažné prostriedky a ceniny
 - záväzky pri ich vzniku
 - pohľadávky pri ich vznikuObstarávacia cena obsahuje náklady súvisiace s obstaraním – dopravné, poštovné, balné
7. Náklady budúcich období, príjmy budúcich období, výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
8. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.
9. Dotácie poskytnuté na obstaranie majetku: neboli poskytnuté
10. Daň z príjmov - splatná daň sa určuje z účtovného zisku pred zdanením, po úpravách na daňové účely podľa zákona o daniach z príjmov pri sadzbe 21%.
11. Účtovná jednotka ako správca bytov, účtuje vo svojom účtovníctve o bankových účtoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch zriadených správcom za jednotlivé bytové domy. Na účtoch zúčtovacích vzťahov a dlhodobých záväzkov účtuje oblasť plnenia skutočností vyplývajúcich zo správy bytov. Eviduje majetok a záväzky za každý bytový dom samostatne prostredníctvom analytickej evidencie.
12. V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť (okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb). Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia UZ).

IV. Spôsob zostavenia odpisového plánu dlhodobého majetku

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje s ohľadom na opotrebovanie zodpovedajúce bežným podmienkam jeho používania. Pri tvorbe odpisového plánu sa zohľadňuje doba použiteľnosti, počet výrobkov alebo podobných jednotiek, u ktorých sa predpokladá ich získanie prostredníctvom majetku. Účtovné a daňové odpisy sa nerovnajú		X
Dlhodobý nehmotný majetok =doba použiteľnosti viac ako rok a vstupná cena je viac ako	2400,-eur	X
Samostatné hnutelné veci sú dlhodobým hmotným majetkom ak doba použiteľnosti je viac ako rok a vstupná cena viac ako:	1700,-eur	X

Majetok	Doba odpisovania	Sadzba odpisov	Lineárne odpisy	Zrýchlené odpisy
021 001 Stavby odpisované	12-100 rokov	1 – 8 %	áno	
022 022 Stroje prístroje a zariadenia	4 -20 rokov	5 – 25 %	áno	
022 023 Dopravné prostriedky	4 – 6 rokov	16,66 – 25 %	áno	

Spôsob a výška poistenia dlhodobého majetku

Poistený majetok	Poistná suma	Platnosť zmluvy od-do
Budovy a nebytové priestory vo vlastníctve a v správe, hnutelné veci, súbor strojov	2 589 000	od 1.1.2016
Súbor bytových domov, strojov a elektroniky	818 950 000	od 1.1.2016

V. Pohľadávky

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé pohľadávky	28 252 475	28 246 505
Iné pohľadávky	9 314	11 670
Pohľadávky voči spol., členom a združeniu	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	9 117 455	7 106 367
Krátkodobé pohľadávky spolu	9 126 769	7 118 037
Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky spolu	37 379 244	35 364 542
pohľadávky bytových domov	37 356 236	35 352 688

Informácie o poskytnutých dlhodobých pôžičkách

Dlhodobé pôžičky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Do splatnosti viac ako päť rokov	27 442 270	27 611 179
Do splatnosti od troch rokov do piatich rokov vrátane	489 437	368 348
Do splatnosti od jedného roka do troch rokov vrátane	252 936	230 794
Do splatnosti do jedného roka vrátane	67 832	36 184
Dlhodobé pôžičky spolu	28 252 475	28 246 505

VI. Peňažné prostriedky

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	2 339	2 200
Bežné bankové účty	15 498 036	15 335 791
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	15 500 375	15 337 991
- Z toho finančné prostriedky bytových domov	14 826 564	14 620 292

VII. Rezervy

V roku 2023 tvorila účtovná jednotka rezervy v nasledovnej štruktúre

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy, z toho	1 660	1 249	0	597	1 660
Rezervy na záručné opravy	1 660	1 249	0	597	1 660
Krátkodobé rezervy, z toho	37 098	56 835	27 598	9500	56 835
Nevyčerpané dovolenky + odvody	17 911	22 335	17 911	0	22 335
Odmeny	5036	0	5036	0	0
Teplo	9500	8 000	0	9500	8 000
Odchodné	4 651	0	4 651	0	0
zariad. na zber dát	0	26 500	0	0	26 500

Názov položky a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav na konci účtovného obdobia f
Dlhodobé rezervy, z toho:	2 542	1 062	0	1 944	1 660
Rezervy na záručné opravy	2 542	1 062	0	1 944	1 660
Krátkodobé rezervy, z toho:	25 590	37 098	25 590	0	37 098
Dovolenky + odvody	18 537	17 911	18 537	0	17 911
Odmeny	0	5 036	0	0	5 036
Overenie účtovnej závierky	0	9 500	0	0	9 500
Odchodné	7 053	4 651	7 053	0	4 651

VIII. Závazky

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky	10 333 139	10 532 400
Dlhodobé rezervy	2 312	1 660
Dlhodobé bankové úvery	28 385 244	28 421 451
Krátkodobé záväzky	13 361 614	11 014 246
Krátkodobé rezervy	56 835	37 098
Závazky spolu	52 139 144	50 006 855
z toho záväzky bytových domov	51 799 112	49 438 733

Účtovná jednotka spravuje niekoľko desiatok úverov poskytnutých na základe právoplatného uznesenia zo schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov na účely vykonania rekonštrukcie alebo rozsiahle opravy bytových domov. Zároveň spravuje investičné úvery v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, ktoré boli poskytnuté na družstevnú bytovú výstavbu. Anuitu splácajú nájomníci formou mesačného predpisu. V rovnakom objeme boli aj pohľadávky súvisiace s týmito úvermi. Úvery poskytnuté Štátnym fondom rozvoja bývania sú zabezpečené záložným právom na súčasné a budúce pohľadávky fondu prevádzky, údržby a opráv. Ďalšie úvery sú zabezpečené zriadením vinkulačných účtov k poskytnutým úverom vo výške stanovenej úverovou zmlouvou.

Dlhodobé bankové úvery

Banka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Úvery ŠFRB	9 024 469	9 336 527
Úvery na DBV	132 769	174 946
Úvery komerčné banky	16 852 487	16 751 007
Úvery PSS	2 375 519	2 158 971
Bankové úvery spolu	28 385 244	28 421 451
z toho úvery bytových domov	28 252 475	28 246 505

IX. Informácie k údajom vykázaným na strane pasív súvahy

Údaje o vlastnom imaní

Text	V EUR	
	BO	PO
Základné imanie zapísané do OR	28 879	28 879
Základné imanie nezapísané do OR	223 956	224 381
Základné imanie celkom	252 835	253 260

X. Informácie k údajom vykázaným vo výnosoch

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	1 549 258	1 433 176
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	49 635	58 692
Čistý obrat celkom	1 598 893	1 491 868

XI. Informácie k údajom vykázaným v nákladoch

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a) Náklady za poskytnuté služby	82 635	71 240
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho		
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky		
Súvisiace audítorské služby		
b) Opis a suma významných položiek ostatných nákladov z hospodárskej činnosti		
Spotreba materiálu a energie	301 465	226 684
Osobné náklady	1 154 769	1 151 880
Zostatková cena predaného majetku	4 920 460	4 531 565
Dane a poplatky	25 447	28 194
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	14 120	14 091
Odpisy	12 245	13 963
c) Opis a suma významných položiek finančných nákladov		
Úroky	1 634	2 199
Ostatné náklady	24 342	28 238
Kurzové straty, z toho:		
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
d) Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt týkajúce sa bežného účtovného obdobia :		
Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt a týkajúce sa predchádzajúcich účtovných období :		

XII. Údaje na podsúvahových účtoch

Informácie o významných položkách prenajatého majetku, majetku prijatého do úschovy, o pohľadávkach a záväzkoch z opcii, o odpísaných pohľadávkach a pohľadávkach a záväzkoch z lízingu.		
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spravovaný majetok - byty	88 902 553	81 820 967

XIII. Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

1. Spoločnosť o goodwillu neúčtuje.
2. Spoločnosť o derivátoch neúčtuje.
3. Vlastné obchodné podiely spoločnosť nevlastní.
4. Spoločnosť netvorila kapitálový fond z príspevkov
5. Spoločnosť nevykonávala opravu chýb minulých účtovných období

XIV. Skutočnosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky

Po 31.12.2023 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne významné skutočnosti, ktoré by ovplyvnili výsledok hospodárenia spoločnosti za rok 2023.

Vysvetlivky k poznámkam:

1. Daňové identifikačné číslo sa vyplňuje, ak ho má účtovná jednotka pridelené.
2. Identifikačné číslo organizácie (IČO) sa vyplňuje podľa Registra organizácií vedeného Štatistickým úradom Slovenskej republiky.
3. Kód SK NACE sa vyplňa podľa vyhlášky Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 306/2007 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia ekonomických činností.
4. Údaje, ktorými sú číslo telefónu, číslo faxu, e-mailová adresa, podpisový záznam osoby zodpovednej za vedenie účtovníctva a podpisový záznam osoby zodpovednej za zostavenie účtovnej závierky, sa vyplňajú, ak sa tak účtovná jednotka rozhodne.
5. V bodoch č. 2, 4 a 6 sa prvotným ocenením majetku rozumie jeho ocenenie podľa § 25 zákona.
6. V bodoch č. 8, 23, 27, 28 a 29 sa obsahová náplň tabuliek a počet riadkov v nich uvádzajú podľa potrieb účtovnej jednotky.

Použité skratky:

CP - cenný papier

DFM – dlhodobý finančný majetok

DHM – dlhodobý hmotný majetok

DIČ – daňové identifikačné číslo

DNM – dlhodobý nehmotný majetok

DÚJ – dcérska účtovná jednotka

IČO – identifikačné číslo organizácie

kons. – konsolidovaný

MÚJ – materská účtovná jednotka

OP – opravná položka

p. a. – per annum

ÚJ – účtovná jednotka

VI – vlastné imanie

ZI – základné imanie

