

*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 31.12.2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona o účtovníctve za účtovné obdobie od 1.1.2025 do 31.12.2025.
4. Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie  
Účtovná závierka zostavená k 31.12.2024 bola schválená Výročným Zhromaždením delegátov Okresného stavebného bytového družstva Levice dňa 22.05.2025.
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. 2025 do 31.12.2025.
6. Zverejnenie účtovnej závierky  
Účtovná závierka k 31.12.2024 bola uložená do registra účtovných závierok 27.3.2025, výročná správa a správa audítora k účtovnej závierke dňa 28.05.2025.
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	34,49	34,65
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	35	34

## 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 2025 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 ceny
    - 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 <b>nerovnjajú</b>		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	6 rokov	16,66 %	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	851 630 000	od 1.1.2016

## V. Pohľadávky

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>	30 160 684	28 962 805
Iné pohľadávky	8 484	8 138
Pohľadávky voči spol., členom a združeniu	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	9 019 820	9 020 028
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>9 028 304</b>	<b>9 028 166</b>
<b>Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>39 188 988</b>	<b>37 990 971</b>
pohľadávky bytových domov	39 161 023	37 968 815

Informácie o poskytnutých dlhodobých pôžičkách

Dlhodobé pôžičky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Do splatnosti viac ako päť rokov	29 296 856	28 090 647
Do splatnosti od troch rokov do piatich rokov vrátane	547 206	662 690
Do splatnosti od jedného roka do troch rokov vrátane	249 875	189 124
Do splatnosti do jedného roka vrátane	66 747	20 344
Dlhodobé pôžičky spolu	30 160 684	28 962 805

*VI. Peňažné prostriedky*

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	2 246	2 016
Bežné bankové účty	16 156 909	15 701 987
Peniaze na ceste	0	0
SPOLU	16 159 155	15 704 003
- z toho finančné prostriedky bytových domov	15 566 716	15 051 911

*VII. Rezervy*

V roku 2025 tvorila účtovná jednotka rezervy v nasledovnej štruktúre

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy, z toho	<b>3 291</b>	<b>1 526</b>	<b>0</b>	<b>1 249</b>	<b>3 568</b>
Rezervy na záručné opravy	3 291	1 526	0	1 249	3 568
Krátkodobé rezervy, z toho	<b>50 647</b>	<b>61 709</b>	<b>30 647</b>	<b>20 000,00</b>	<b>61 709</b>
Nevyčerpané dovol.+odvody	23 834	18 007	23 834	0	18 007
Odmeny	0	3 027	0	0	3 027
Teplo	0	2 500	0	0	2 500
Odstupné	6 813	17 175	6 813	0	17 175
zariad. na zber dát	20 000	21 000	0	20 000	21 000

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce 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	2 312	2 042	0	1 063	3 291
Rezervy na záručné opravy	2 312	2 042	0	1 063	3 291
Krátkodobé rezervy, z toho	56 835	50 647	48 835	8 000	50 647
Nevyčerpané dovolenky + odvody	22 335	23 834	22 335	0	23 834
Odmeny	0	0	0	0	0
Teplo	8 000	0	0	8 000	0
Odchodné	0	6 813	0	0	6 813
zariad. na zber dát	26 500	20 000	26 500	0	20 000

### VIII. Závazky

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky	10 692 028	10 524 949
Dlhodobé rezervy	3 568	3 291
Dlhodobé bankové úvery	30 162 138	29 036 832
Krátkodobé záväzky	13 605 870	13 311 916
Krátkodobé rezervy	61 709	50 647
Bežné bankové úvery	66 747	20 344
<b>Závazky spolu</b>	<b>54 592 060</b>	<b>52 947 979</b>
z toho záväzky bytových domov	54 265 550	52 590 463

Účtovná jednotka spravuje niekoľko desiatok úverov poskytnutých na základe právoplatného uznesenia zo schôdzí 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 zmluvou.

## Dlhodobé bankové úvery

Banka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Úvery ŠFRB	10 878 810	10 114 412
Úvery na DBV	68 200	94 371
Úvery komerčné banky	16 976 286	16 536 146
Úvery PSS	2 305 589	2 312 247
<b>Bankové úvery spolu</b>	<b>30 228 885</b>	<b>29 057 176</b>
z toho úvery bytových domov	30 160 685	28 962 805

## 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	223 580	223 819
Základné imanie celkom	252 459	252 698

## 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	1 630 701	1 635 005
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	55 383	52 497
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>1 686 085</b>	<b>1 687 502</b>

## XI. Informácie k údajom vykázaným v nákladoch

## Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a) Náklady za poskytnuté služby	113 944	112 550
Náklady voči auditorovi, auditorskej spoločnosti, z toho		
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky		
Súvisiace auditorské služby		
b) Opis a suma významných položiek ostatných nákladov z hospodárskej činnosti		
Spotreba materiálu a energie	276 775	306 536
Osobné náklady	1 239 402	1 202 914
Zostatková cena predaného majetku	2 518 149	3 365 869
Dane a poplatky	28 533	26 978
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	18 151	15 597
Odpisy	11 473	13 452
c) Opis a suma významných položiek finančných nákladov		
Úroky	871	1 249
Ostatné náklady	18 576	21 683
<i>Kurzové straty, z toho:</i>		
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	97 935 863	95 431 058

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

1. Spoločnosť o goodwill 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 31.12.2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne významné skutočnosti, ktoré by ovplyvnili výsledok hospodárenia spoločnosti za rok 2025.



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