

Okresné stavebné bytové družstvo Levice, Ku Bratke 3, 934 01 Levice

**VÝROČNÁ SPRÁVA DRUŽSTVA
ZA ROK 2025**

Výročná správa družstva je spracovaná v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, ktorý v § 20, ods. 1, 2 a 3 určuje účtovným jednotkám v rámci výročnej správy poskytnúť verný a pravdivý obraz o ich vývoji a činnosti.

Družstvo v roku 2025 pokračovalo vo svojej činnosti a zaznamenalo pozitívne výsledky i napriek zložitej ekonomickej situácii uvedeného obdobia a sťažených podmienok vyplývajúcich z povinností dodržiavať jednotlivé ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vrátane jeho noviel a zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov. Vplyv na hospodárenie a celkovú činnosť družstva mali počas roka 2025 nepriaznivý geopolitický vývoj, s tým súvisiaca vysoká inflácia. Počas hodnoteného obdobia zabezpečovalo plnenie legislatívnych podmienok v rámci jednotlivých bytových domov a poradenstvo podľa požiadaviek. Svojou činnosťou, ktorá bola realizovaná 35 zamestnancami, vytvorilo na ďalšie obdobie vhodné podmienky pre starostlivosť o svoj vlastný a spravovaný majetok, ale aj pre svoju ďalšiu existenciu.

Predstavenstvo družstva v úzkej spolupráci s hospodárskym vedením venovalo počas celého hodnoteného obdobia náležitú pozornosť plneniu plánu, so zvláštnym dôrazom na plnenie hlavných úloh družstva. Plnenie plánu nákladov a výnosov za rok 2025 sa uvádza v tabuľkovej prílohe č. 2.

Z hlavných úloh družstva zaberá popredné miesto zabezpečenie údržby a opráv vlastného a spravovaného bytového fondu. Dosiahnuté výsledky v tejto oblasti znázorňuje nasledovný tabuľkový prehľad, ktorý v zmysle zákona o účtovníctve uvádza aj výsledky dvoch bezprostredne predchádzajúcich účtovných období.

(v €)

| Ukazovateľ | 2 0 2 5 | 2 0 2 4 | 2 0 2 3 |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Výkony údržby a opráv celkom | 6 013 677 | 4 987 724 | 6 099 169 |
| v tom : a/ výkony dodávateľov | 4 995 936 | 3 894 970 | 5 028 726 |
| b/ výkony družstva | 1 017 741 | 1 092 754 | 1 070 443 |
| z toho: stredisko údržby | 632 428 | 645 857 | 646 861 |
| Redukované výkony družstva | 954 581 | 1 019 860 | 979 361 |
| Redukované výkony strediska údržby | 569 268 | 572 963 | 555 779 |

Výkony údržby a opráv v roku 2025 ovplyvnili podstatne výkony dodávateľov, ktoré boli zabezpečované s prihliadnutím na požiadavky vlastníkov bytov v oblasti revitalizácie bytového fondu, u ktorých bol zaznamenaný mierny nárast oproti roku 2024. Vecne prezentované je toto plnenie najmä opravou a zateplením strešného a obvodového plášťa domov, montážou nových lodží, rekonštrukciou výťahov a výmenou ZTI. Zo ŠFRB bol poskytnutý v roku 2025 úver piatim bytovým domom a pre šesť bytových domov bol zabezpečený komerčný úver z toho na rekonštrukciu výťahov bol poskytnutý 1 komerčný úver, na rekonštrukciu kotolní 3 komerčné úvery a 12 komerčných úverov na obnovu bytových domov.

Vlastnými kapacitami družstvo zabezpečilo požiadavky vlastníkov hlavne v oblasti bežnej údržby a opráv. Na základe úspešnosti vo výberovom konaní sme zabezpečovali

v rámci vlastnej údržby aj opravy väčšieho rozsahu – výmena ležatých a stúpacích rozvodov vody a plynu. V roku 2025 družstvo zabezpečovalo výmeny vodomeroch na diaľkový odpočet, ako aj výmenu PRVN s ohľadom na aplikáciu zákona NR SR č. 657/2004 Z. z. a novely zákona č. 363/2022 Z.z.. Aj v roku 2025 sú na tieto práce požiadavky vo väčšom rozsahu. Družstvo pokračovalo v ponuke opráv väčšieho rozsahu, výmenu vodomeroch a PRVN, aby si zabezpečilo práce do nasledujúceho obdobia. Na hospodárenie družstva však malo veľmi nepriaznivý dopad aj vysoká inflácia a úrokové zaťaženie. Zabezpečovalo sa prioritne odstraňovanie havárií, aby nevznikli škody na majetku a zdraví užívateľov bytov.

Hospodárenie družstva sa v hodnotenom období riadilo princípom samofinancovania, s veľkým dôrazom na hospodárske strediská zabezpečujúce plnenie úloh vyplývajúcich z výkonu správy. Kladný hospodársky výsledok aj napriek sťaženej situácii bol dosiahnutý s nižším počtom zamestnancov ako v predchádzajúcom roku.

Ročná bilancia – celkový **prebytok** hospodárenia družstva za hodnotené obdobie predstavuje celkom **2 184,29 eur**.

Na dosiahnutí uvedeného hospodárskeho výsledku svojim kladným podielom prispeli zo štyroch kumulovaných hospodárskych stredísk dve strediská, a ďalšie dve strediská súvisiace s domami mali vyrovnané hospodárenie. Je potrebné konštatovať, že v rámci ročnej bilancie žiadne hospodárske stredisko nevykázalo stratu.

Dosiahnuté výnosy a náklady za rok 2025, ako i hospodársky výsledok za rok 2025 a dve bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobia, v členení podľa platných účtovných predpisov, sú znázornené v nasledujúcom prehľade:

(v €)

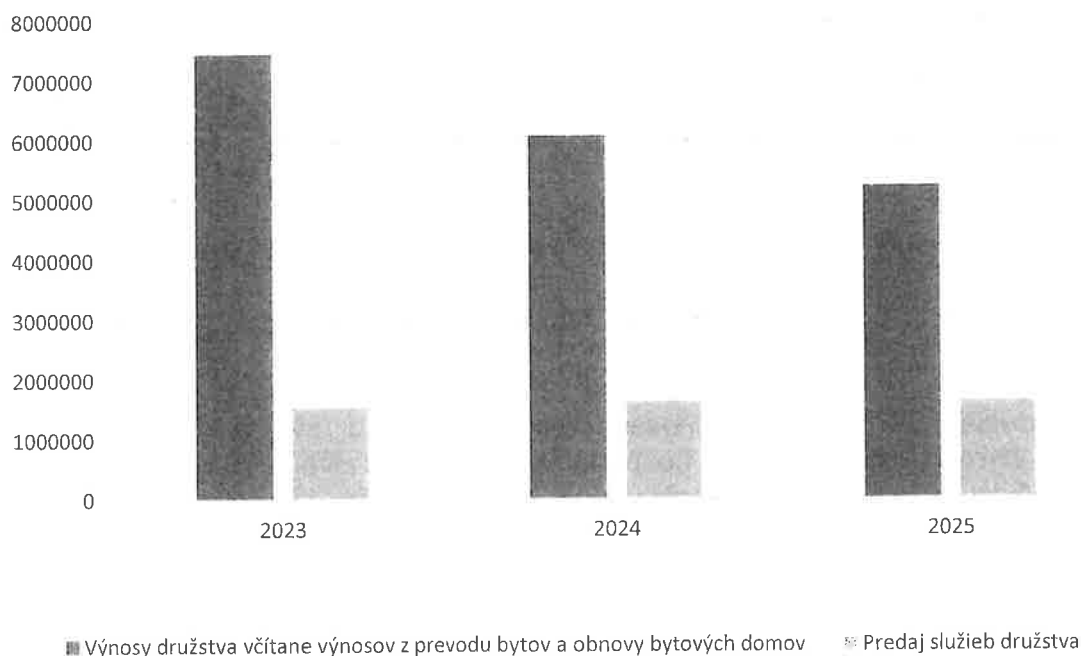
| Názov strediska | Výnosy 2025 | Náklady 2025 | Hosp.výsl. 2025 | Hosp.výsl. 2024 | Hosp.výsl. 2023 |
|-----------------------|---------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Správa družstva | 978 814,17 | 977 522,87 | 1 291,30 | 520,36 | 346,11 |
| Údržba | 954 580,94 | 953 687,95 | 892,99 | 984,22 | 364,41 |
| Transformácia bytov | 2 517 637,69 | 2 517 637,69 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Stredisko prev. domov | 783 526,83 | 783 526,83 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Spolu | 5 234 559,63 | 5 232 375,34 | 2 184,29 | 1 504,58 | 710,52 |

Družstvo v roku 2025 neúčtovalo o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, k 31.12.2025 nemalo žiadnu organizačnú jednotku v zahraničí, z pohľadu transferového oceňovania neboli uskutočnené transakcie medzi závislými osobami a činnosť družstva nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

Porovnanie výnosov družstva a tržieb z predaja služieb znázorňuje nižšie uvedený graf. Celkové výnosy družstva sú ovplyvnené hlavne ukazovateľom „tržby z predaja dlhodobého majetku“, ktorý zahŕňa prevod bytov do osobného vlastníctva a revitalizáciu bytových domov na základe požiadaviek vlastníkov bytov. Predaj služieb zaznamenáva pomalý nárast aj napriek vysokej inflácii a z tohto titulu aj obmedzenie výkonu údržbárskych prác na bytových domoch.

(v €)

Porovnanie výnosov družstva a tržieb z predaja služieb



Dosiahnuté výnosy a náklady v roku 2025, ako i výnosy a náklady vo dvoch bezprostredne predchádzajúcich účtovných obdobiach za účelom porovnania sú znázornené v nasledujúcich prehľadoch:

Výnosy

(v €)

| Ukazovateľ | Výnosy 2025 | Výnosy 2024 | Výnosy 2023 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Tržby z predaja služieb | 1 630 701 | 1 635 005 | 1 549 258 |
| Aktivácia dlhodobého majetku | 0 | 0 | 0 |
| Tržby z predaja dlhodob. majetku a materiálu | 2 518 546 | 3 367 029 | 4 922 047 |
| Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti | 67 678 | 62 694 | 61 457 |
| Výnosové úroky | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné výnosy z finančnej činnosti | 14 496 | 12 750 | 12 822 |
| Vnútropodnikové výnosy | 1 003 139 | 1 004 618 | 914 237 |
| S p o l u | 5 234 560 | 6 082 096 | 7 459 821 |

Náklady

(v €)

| Ukazovateľ | Náklady 2025 | Náklady 2024 | Náklady 2023 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Spotreba materiálu | 249 471 | 289 923 | 279 269 |
| Spotreba energie | 27 304 | 16 613 | 22 196 |
| Opravy a udržiavanie | 24 886 | 28 100 | 5 965 |
| Cestovné | 79 | 79 | 86 |
| Náklady spojené so zasadanimi orgánov | 2 697 | 3 313 | 2 420 |
| Ostatné služby | 86 282 | 81 057 | 74 165 |
| Mzdové náklady | 802 959 | 808 654 | 782 068 |
| Odmeny funkcionárom | 37 458 | 36 790 | 36 490 |
| Zákonné sociálne zabezpečenie | 307 312 | 298 495 | 283 266 |
| Ostatné sociálne náklady | 71 671 | 58 975 | 52 945 |
| Dane a poplatky | 28 534 | 26 977 | 25 447 |
| Daň z príjmov PO a odložená daň | -444 | 9 146 | 7 757 |
| Predaný majetok /byty, materiál/ | 2 518 149 | 3 365 869 | 4 920 459 |
| Ostatné náklady na hospodársku činnosť | 18 086 | 15 597 | 14 120 |
| Ostatné pokuty, penále a úroky z omeškania | 65 | 0 | 0 |
| Osobitné náklady | 3 807 | 0 | 0 |
| Odpisy | 11 473 | 13 452 | 12 245 |
| Nákladové úroky | 871 | 1 249 | 1 634 |
| Ostatné finančné náklady | 18 577 | 21 684 | 24 341 |
| Vnútropodnikové náklady | 1 003 139 | 1 004 618 | 914 237 |
| Spolu | 5 232 376 | 6 080 591 | 7 459 110 |

Účtovná závierka

Účtovná závierka družstva za rok 2025 bola zostavená v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, ako i ostatnými platnými predpismi v oblasti účtovníctva.

Údaje tejto účtovnej závierky sú uvedené v účtovných výkazoch:

- Súvaha
- Výkaz ziskov a strát
- Poznámky

V zmysle uznesenia ZD číslo II/13 zo dňa 27. 5. 2010 sa účtovná závierka predkladá zhromaždeniu delegátov v skrátenej forme. Účtovná závierka v plnom rozsahu spolu so správou nezávislého audítora zo 4.5. 2026 je k nahliadnutiu na OSBD Levice, Ku Bratke 3 (kancelária č. 34) v týždni konania zhromaždenia delegátov a v deň konania ZD od 14.00 hod. do 16.00 hod. v priestoroch konania zhromaždenia delegátov.

Stav vlastného a spravovaného majetku ku koncu roka 2025 družstvo evidovalo v nasledovnom rozsahu :

(v €)

| | Stav aktív k 31.12.2025 | Stav aktív k 31.12.2024 | Stav aktív k 31.12.2023 |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Majetok vo vlastníctve družstva | 60 038 556* | 58 742 507* | 58 396 564* |
| Spravovaný majetok | 97 935 863 | 95 431 058 | 88 902 553 |

*vrátane neprevedených bytov

Ročná účtovná závierka družstva podľa § 19 ods. 1 zákona č. 431/2002 o účtovníctve podlieha kontrole auditu. Audit vykonala v súlade s uznesením ZD č. 7/2025 zo dňa 22.5.2025 audítorská spoločnosť LUMA AUDIT, s.r.o., Ludanská cesta 12, 934 01 Levice, č. licencie SKAU č. 260, audítor Ing. Anna Pohánková, č. licencie SKAU č. 641 v termíne 04/2026.

Názor audítora :

„Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2025 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“).“

Rozdelenie hospodárskeho výsledku družstva za rok 2025 - prebytok po zdanení vo výške 2 184,29 eur v súlade s čl. 74, bod 2e/ Stanov družstva patrí do kompetencie Zhromaždenia delegátov.

Návrh na jeho rozdelenie predstavenstvo družstva prerokovalo ako súčasť správy o výsledkoch hospodárenia za rok 2025 dňa 31. 3. 2026 a v súlade so svojim uznesením č. 570/03/2026 a s poukazom na uznesenie ZD č. 5/2025 zo dňa 22.05.2025 ho predkladá Zhromaždeniu delegátov na schválenie.

Zároveň **o d p o r ú č a** jeho rozdelenie schváliť podľa návrhu predloženého v prílohe č. 1 tejto správy.

Ing. Pavol Pólya

predseda predstavenstva

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku za rok 2025

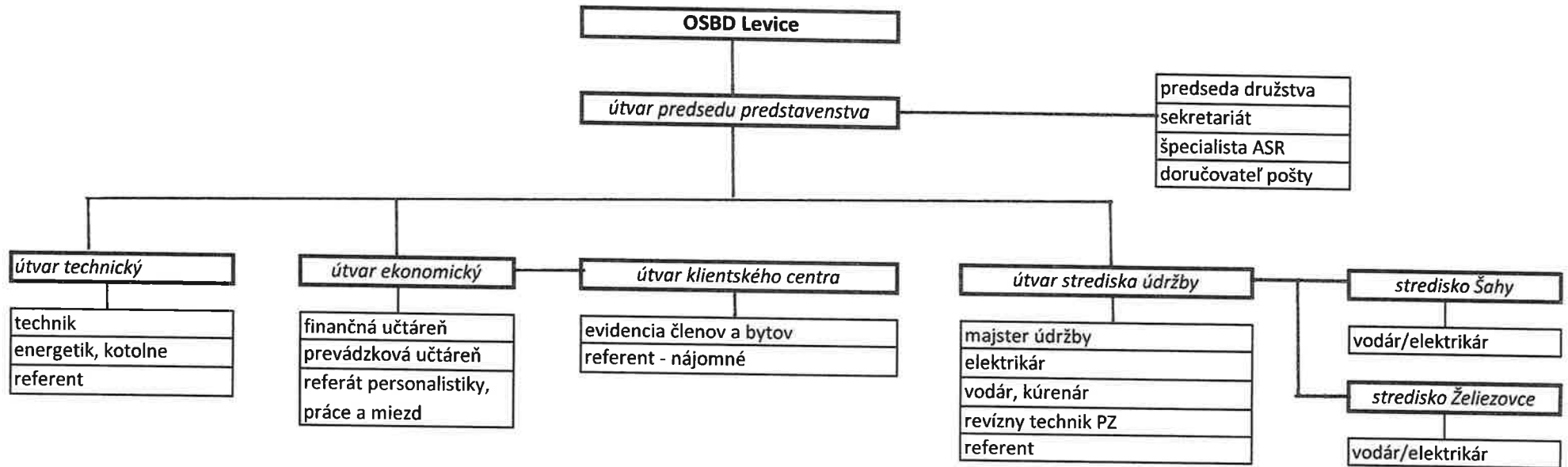
| Zákazka | Výnosy | Náklady | Hosp.výsledok po zdanení | Návrh na rozdelenie HV po zdanení | v € |
|---------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|---|-----------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 100 - Správa | 978 814,17 | 977 522,87 | 1 291,30 | pridelit' do nedeliteľného fondu správy | 1 291,30 |
| 200 - Údržba | 954 580,94 | 953 687,95 | 892,99 | pridelit' do nedeliteľného fondu správy | 892,99 |
| 101 - Transf.bytov | 2 517 637,69 | 2 517 637,69 | 0,00 | | |
| 600 - Str.prevádzky domov | 783 526,83 | 783 526,83 | 0,00 | | |
| Spolu | 5 234 559,63 | 5 232 375,34 | 2 184,29 | | 2 184,29 |

Pridelovaním HV do nedeliteľného fondu sa vytvárajú zdroje na riešenie nepriaznivej situácie v hospodárení družstva v budúcich obdobiach ako je napríklad geopolitické napätie a nerovnomerný hospodársky rast a následne ohrozenie existencie a funkčnosti družstva.

Plnenie hospodársko-finančného plánu za rok 2025

(EUR)

| Č. účtu | Ukazovateľ | Plán rok 2025 | Skutočnosť rok 2025 | % plnenia |
|---------|---|-------------------|---------------------|-------------|
| 501 | Spotreba materiálu | 301960,00 | 249471,68 | 82,6 |
| 502 | Spotreba energie | 32230,00 | 27303,52 | 84,7 |
| 511 | Opravy a udržiavanie | 34830,00 | 24885,77 | 71,4 |
| 512 | Cestovné | 410,00 | 79,20 | 19,3 |
| 513 | Náklady na reprezentáciu | 4550,00 | 2696,83 | 59,3 |
| 518 | Ostatné služby | 100850,00 | 86282,09 | 85,6 |
| 521 | Mzdové náklady | 829830,00 | 822960,05 | 99,2 |
| 523 | Odmeny členom orgánom spol.a druž. | 46200,00 | 37457,50 | 81,1 |
| 524 | Zákonné sociálne zabezpečenie | 306910,00 | 307312,46 | 100,1 |
| 525 | Ostatné sociálne zabezpečenie | 12520,00 | 11603,27 | 92,7 |
| 527 | Zákonné sociálne náklady | 55360,00 | 60068,99 | 108,5 |
| 531 | Cestná daň | 1800,00 | 1698,53 | 94,4 |
| 532 | Daň z nehnuteľností | 21760,00 | 19533,58 | 89,8 |
| 538 | Ostatné dane a poplatky | 9120,00 | 7300,59 | 80,1 |
| 541 | Zc pred.dlhodob.NM a dlhod.HM | 2900000,00 | 2517637,69 | 86,8 |
| 542 | Predaný materiál | 1000,00 | 510,88 | 51,1 |
| 545 | Ostatné pokuty,penále a úroky z omešk. | 0,00 | 65,29 | 0,0 |
| 547 | Osobitné náklady | 0,00 | 3806,67 | 0,0 |
| 548 | Ostatné nákl. na hosp. činnosť | 22400,00 | 18085,99 | 80,7 |
| 551 | Odpisy dlhodob.NM a dlhodob.HM | 13180,00 | 11473,55 | 87,1 |
| 562 | Úroky | 1000,00 | 870,96 | 87,1 |
| 568 | Ostatné finančné náklady | 19800,00 | 18575,90 | 93,8 |
| 591 | Splatná daň z príjmov z bež. činnosti | 4700,00 | 8078,00 | 171,9 |
| 592 | Odložená daň z príjmov z bež. činnosti | 4500,00 | -8522,24 | 0,0 |
| 599 | Vnútropodnikové náklady | 1122080,00 | 1003138,59 | 89,4 |
| | NÁKLADY | 5846990,00 | 5232375,34 | 89,5 |
| 602 | Tržby z predaja služieb | 1719740,00 | 1630701,51 | 94,8 |
| 624 | Aktivácia dlhodobého majetku | 0,00 | 0,00 | 0,0 |
| 641 | Tržby z pred. dlh.NM a dlhod HM | 2900000,00 | 2517837,69 | 86,8 |
| 642 | Tržby z predaja materiálu | 1000,00 | 708,37 | 70,8 |
| 645 | Ostatné pokuty, penále a úroky z omešk. | 2100,00 | 1443,49 | 68,7 |
| 648 | Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti | 87270,00 | 66234,20 | 75,9 |
| 662 | Úroky | 0,00 | 0,00 | 0,0 |
| 668 | Ostatné finančné výnosy | 14800,00 | 14495,78 | 97,9 |
| 699 | Vnútropodnikové výnosy | 1122080,00 | 1003138,59 | 89,4 |
| | VÝNOSY | 5846990,00 | 5234559,63 | 89,5 |



SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Zhromaždeniu delegátov a predstavenstvu Okresné stavebné bytové družstvo
Levice v skratke OSBD Levice

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Okresné stavebné bytové družstvo Levice v skratke OSBD Levice (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2025, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2025 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 Spoločnosti sme nezávislí v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov v znení schválenom Slovenskou komorou audítorov (ďalej len „Etický kódex audítora“), vrátane etických požiadaviek 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, v platnom znení (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“), ktoré sa vzťahujú na audity účtovných závierok v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky v zmysle Etického kódexu audítora a etických požiadaviek zákona o štatutárnom audite. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním 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 Spoločnosti 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 Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej 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 zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídienie 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 Spoločnosti.
- 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 spochybníť schopnosť Spoločnosti 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 Spoločnosť 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.

So štatutárnym orgánom komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

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

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

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti 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 2025 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

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

Levice, 04. 05. 2026

LUMA AUDIT, s.r.o.
Ludanská 12
934 01 LEVICE
Licencia SKAU 260



Ing. Anna Pohánková,
štatutárny audítora,
SKAU 641



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 5

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

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

| | | | |
|---|------------------------------|----------------------------|--|
| Daňové identifikačné číslo 2 0 2 1 0 2 3 0 4 8 | Účtovná závierka X riadna | Účtovná jednotka X malá | Mesiac Rok od 1 2 0 2 5 |
| IČO 0 0 1 7 1 5 9 0 | mimoriadna | veľká | do 1 2 2 0 2 5 |
| SK NACE 6 8 . 3 2 . 0 | priebežná | (vyznačí sa x) | Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 4 do 1 2 2 0 2 4 |

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

O k r e s n é s t a v e b n é b y t o v é d r u ž s t v o L e v i
c e v s k r a t k e O S B D L e v i c e

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica
K U B R A T K E Číslo
3

PSČ Obec
9 3 4 0 1 L E V I C E

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 6 . 0 3 . 2 0 2 6

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



| 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 | | |
| 4. | Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/ | 15 | | | |
| 5. | Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/ | 16 | | | |
| 6. | Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/ | 17 | | | |
| 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 | | | |
| 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 | | | |



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



| Označenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie | | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie | | |
|-------------|---|----------------|--------------------------|-------------------|--|---------|---------|
| | | | 1 | Brutto - časť 1 | | Netto 2 | Netto 3 |
| | | | | Korekcia - časť 2 | | | |
| 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 | 3 0 1 6 0 6 8 4 | 3 0 1 6 0 6 8 4 | 2 8 9 6 2 8 0 5 | | |
| 6. | Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A) | 50 | | | | | |
| 7. | Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/ | 51 | | | | | |
| 8. | Odložená daňová pohľadávka (481A) | 52 | | | | | |
| B.III. | Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65) | 53 | 9 0 3 2 1 1 1 3 8 0 7 | 9 0 2 8 3 0 4 | 9 0 2 8 1 6 6 | | |
| B.III.1. | Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57) | 54 | 9 0 2 3 6 2 7 3 8 0 7 | 9 0 1 9 8 2 0 | 9 0 2 0 0 2 8 | | |
| 1.a. | Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 55 | | | | | |
| 1.b. | Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 56 | | | | | |



| Označenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie | | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie | |
|----------------|--|----------------------|-----------------------|-------------------|---|---------|
| | | | 1 | Brutto - časť 1 | Netto 2 | Netto 3 |
| | | | | Korekcia - časť 2 | | |
| 1.c. | Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 57 | 9 0 2 3 6 2 7 | 9 0 1 9 8 2 0 | | |
| | | | 3 8 0 7 | | 9 0 2 0 0 2 8 | |
| 2. | Čistá hodnota zákazky (316A) | 58 | | | | |
| | | | | | | |
| 3. | Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/ | 59 | | | | |
| | | | | | | |
| 4. | Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohla- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/ | 60 | | | | |
| | | | | | | |
| 5. | Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/ | 61 | | | | |
| | | | | | | |
| 6. | Sociálne poistenie (336A) - /391A/ | 62 | | | | |
| | | | | | | |
| 7. | Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/ | 63 | | | | |
| | | | | | | |
| 8. | Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A) | 64 | | | | |
| | | | | | | |
| 9. | Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/ | 65 | 8 4 8 4 | 8 4 8 4 | | |
| | | | | | 8 1 3 8 | |
| B.IV. | Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70) | 66 | | | | |
| | | | | | | |
| B.IV.1. | Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/ | 67 | | | | |
| | | | | | | |
| 2. | Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/ | 68 | | | | |
| | | | | | | |
| 3. | Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252) | 69 | | | | |
| | | | | | | |
| 4. | Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/ | 70 | | | | |
| | | | | | | |



| Označenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie | | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie | | |
|-------------|---|----------------|-----------------------|-------------------|--|---------|---------|
| | | | 1 | Brutto - časť 1 | | Netto 2 | Netto 3 |
| | | | | Korekcia - časť 2 | | | |
| B.V. | Finančné účty r. 72 + r. 73 | 71 | 1 6 1 5 9 1 5 5 | 1 6 1 5 9 1 5 5 | 1 5 7 0 4 0 0 3 | | |
| B.V.1. | Peniaze (211, 213, 21X) | 72 | 2 2 4 6 | 2 2 4 6 | 2 0 1 6 | | |
| 2. | Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261) | 73 | 1 6 1 5 6 9 0 9 | 1 6 1 5 6 9 0 9 | 1 5 7 0 1 9 8 7 | | |
| C. | Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78) | 74 | 8 2 2 0 | 8 2 2 0 | 7 5 0 9 | | |
| C.1. | Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A) | 75 | 1 0 7 1 | 1 0 7 1 | 5 9 4 | | |
| 2. | Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A) | 76 | 7 1 4 9 | 7 1 4 9 | 6 9 1 5 | | |
| 3. | Príjmy budúcich období dlhodobé (385A) | 77 | | | | | |
| 4. | Príjmy budúcich období krátkodobé (385A) | 78 | | | | | |

| Označenie a | STRANA PASÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie 4 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5 |
|-------------|--|----------------|-------------------------|--|
| | SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141 | 79 | 5 9 6 1 9 1 9 2 | 5 8 3 1 2 4 9 1 |
| A. | Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100 | 80 | 4 9 6 2 7 2 2 | 5 3 0 0 9 3 7 |
| A.I. | Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84) | 81 | 2 5 2 4 5 9 | 2 5 2 6 9 8 |
| A.I.1. | Základné imanie (411 alebo +/- 491) | 82 | 2 5 2 4 5 9 | 2 5 2 6 9 8 |
| 2. | Zmena základného imania +/- 419 | 83 | | |
| 3. | Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353) | 84 | | |
| A.II. | Emisné ážio (412) | 85 | | |
| A.III. | Ostatné kapitálové fondy (413) | 86 | 3 8 7 9 6 1 0 | 4 2 1 9 7 7 0 |
| A.IV. | Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89 | 87 | 7 2 3 4 4 3 | 7 2 1 9 3 8 |
| A.IV.1. | Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422) | 88 | 7 2 3 4 4 3 | 7 2 1 9 3 8 |
| 2. | Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (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 0 5 0 2 6 | 1 0 5 0 2 6 |
| A.V.1. | Štatutárne fondy (423, 42X) | 91 | 9 3 1 8 5 | 9 3 1 8 5 |
| 2. | Ostatné fondy (427, 42X) | 92 | 1 1 8 4 1 | 1 1 8 4 1 |
| A.VI. | Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96) | 93 | | |
| A.VI.1. | Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414) | 94 | | |
| 2. | Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415) | 95 | | |
| 3. | Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416) | 96 | | |
| A.VII. | Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99 | 97 | | |
| A.VII.1. | Nerozdelený zisk minulých rokov (428) | 98 | | |
| 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 | 2 1 8 4 | 1 5 0 5 |
| B. | Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140 | 101 | 5 4 5 9 2 0 6 0 | 5 2 9 4 7 9 7 9 |
| B.I. | Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117) | 102 | 1 0 6 9 2 0 2 8 | 1 0 5 2 4 9 4 9 |
| B.I.1. | Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106) | 103 | | |
| 1.a. | Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A) | 104 | | |
| 1.b. | Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A) | 105 | | |
| 1.c. | Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A) | 106 | | |
| 2. | Čistá hodnota zákazky (316A) | 107 | | |
| 3. | Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA) | 108 | | |
| 4. | Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA) | 109 | | |
| 5. | Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA) | 110 | | |
| 6. | Dlhodobé prijaté preddavky (475A) | 111 | | |
| 7. | Dlhodobé zmenky na úhradu (478A) | 112 | | |
| 8. | Vydané dlhopisy (473A/-/255A) | 113 | | |
| 9. | Záväzky zo sociálneho fondu (472) | 114 | 1 4 1 5 0 | 1 2 9 7 5 |
| 10. | Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA) | 115 | 1 0 6 5 3 3 7 6 | 1 0 4 7 8 9 4 9 |
| 11. | Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A) | 116 | | |
| 12. | Odložený daňový záväzok (481A) | 117 | 2 4 5 0 2 | 3 3 0 2 5 |



| Označenie a | STRANA PASÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie 4 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5 |
|-------------|--|----------------|----------------------------|---|
| B.II. | Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120 | 118 | 3 5 6 8 | 3 2 9 1 |
| B.II.1. | Zákonné rezervy (451A) | 119 | | |
| 2. | Ostatné rezervy (459A, 45XA) | 120 | 3 5 6 8 | 3 2 9 1 |
| B.III. | Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA) | 121 | 3 0 1 6 2 1 3 8 | 2 9 0 3 6 8 3 2 |
| B.IV. | Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135) | 122 | 1 3 6 0 5 8 7 0 | 1 3 3 1 1 9 1 6 |
| B.IV.1. | Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126) | 123 | 1 3 4 7 3 8 3 1 | 1 3 1 6 7 3 7 1 |
| 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 | 1 3 4 7 3 8 3 1 | 1 3 1 6 7 3 7 1 |
| 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 0 0 4 | 6 6 4 9 5 |
| 7. | Záväzky zo sociálneho poistenia (336A) | 132 | 3 4 0 8 8 | 4 3 4 1 8 |
| 8. | Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X) | 133 | 4 1 2 2 8 | 2 9 8 4 7 |
| 9. | Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A) | 134 | | |
| 10. | Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA) | 135 | 4 7 1 9 | 4 7 8 5 |
| B.V. | Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138 | 136 | 6 1 7 0 9 | 5 0 6 4 7 |
| B.V.1. | Zákonné rezervy (323A, 451A) | 137 | 1 8 0 0 7 | 2 3 8 3 4 |
| 2. | Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA) | 138 | 4 3 7 0 2 | 2 6 8 1 3 |
| B.VI. | Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA) | 139 | 6 6 7 4 7 | 2 0 3 4 4 |
| B.VII. | Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A) | 140 | | |
| C. | Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145) | 141 | 6 4 4 1 0 | 6 3 5 7 5 |
| C.1. | Výdavky budúcich období dlhodobé (383A) | 142 | | |
| 2. | Výdavky budúcich období krátkodobé (383A) | 143 | 1 0 4 5 | |
| 3. | Výnosy budúcich období dlhodobé (384A) | 144 | | |
| 4. | Výnosy budúcich období krátkodobé (384A) | 145 | 6 3 3 6 5 | 6 3 5 7 5 |



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



| Ozna- čenie a | Text b | Číslo riadku c | Skutočnosť | |
|---------------------|---|----------------------|-----------------------|---|
| | | | bežné účtovné obdobie | bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
| | | | 1 | 2 |
| * | Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14) | 28 | 1 2 3 9 9 8 2 | 1 2 1 5 9 1 9 |
| ** | Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44 | 29 | 1 4 4 9 6 | 1 2 7 5 0 |
| 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 | | |
| XI.1. | Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A) | 40 | | |
| 2. | Ostatné výnosové úroky (662A) | 41 | | |
| 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 | 1 4 4 9 6 | 1 2 7 5 0 |
| ** | Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54 | 45 | 1 9 4 4 7 | 2 2 9 3 2 |
| 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 | 8 7 1 | 1 2 4 9 |
| N.1. | Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A) | 50 | | |
| 2. | Ostatné nákladové úroky (562A) | 51 | 8 7 1 | 1 2 4 9 |
| O. | Kurzové straty (563) | 52 | | |
| P. | Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567) | 53 | | |
| Q. | Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569) | 54 | 1 8 5 7 6 | 2 1 6 8 3 |



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

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. audítorskú 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 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 | 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 |
|---|-----------------------|--|
| Dlhodobé pohľadávky | 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 |
| Krátkodobé pohľadávky spolu | 9 028 304 | 9 028 166 |
| Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky spolu | 39 188 988 | 37 990 971 |
| 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 | 3 291 | 1 526 | 0 | 1 249 | 3 568 |
| Rezervy na záručné opravy | 3 291 | 1 526 | 0 | 1 249 | 3 568 |
| Krátkodobé rezervy, z toho | 50 647 | 61 709 | 30 647 | 20 000,00 | 61 709 |
| 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 |
| Závazky spolu | 54 592 060 | 52 947 979 |
| z toho záväzky bytových domov | 54 265 550 | 52 590 463 |

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 | 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 |
| Bankové úvery spolu | 30 228 885 | 29 057 176 |
| 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 |
| Čistý obrat celkom | 1 686 085 | 1 687 502 |

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 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 | 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 goodwillu neúčtuje.
2. Spoločnosť o derivátoch neúčtuje.
3. Vlastné obchodné podiely spoločnosť nevlasťní.
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

