

# 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 zachovávame 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 obídenie 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 spochybniť 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 píše 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 Ā B Ć D Ě 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

Okresné stavebné bytové družstvo Levice  
v skratke OSBD Levice

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		
	<b>SPOLU MAJETOK</b> 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.	<b>Neobežný majetok</b> 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.	<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)</b>	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.	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)</b>	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 ťažné 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			
<b>A.III.</b>	<b>Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)</b>	<b>21</b>			
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 preddávky 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.	Material (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 preddávky 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					



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		
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 pohľa- 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	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
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
	<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141</b>	79	<b>5 9 6 1 9 1 9 2</b>	<b>5 8 3 1 2 4 9 1</b>
A.	<b>Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100</b>	80	<b>4 9 6 2 7 2 2</b>	<b>5 3 0 0 9 3 7</b>
A.I.	<b>Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)</b>	81	<b>2 5 2 4 5 9</b>	<b>2 5 2 6 9 8</b>
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.	<b>Emisné ážio (412)</b>	85		
A.III.	<b>Ostatné kapitálové fondy (413)</b>	86	<b>3 8 7 9 6 1 0</b>	<b>4 2 1 9 7 7 0</b>
A.IV.	<b>Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89</b>	87	<b>7 2 3 4 4 3</b>	<b>7 2 1 9 3 8</b>
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
*	<b>Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)</b>	28	1 2 3 9 9 8 2	1 2 1 5 9 1 9
**	<b>Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44</b>	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
**	<b>Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54</b>	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. 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 kúpou

menovitou hodnotou :

- peňažné prostriedky a ceniny
- záväzky pri ich vzniku
- pohľadávky pri ich vzniku

Obstarávacia 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>nerovnajú</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	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	<b>2 312</b>	<b>2 042</b>	<b>0</b>	<b>1 063</b>	<b>3 291</b>
Rezervy na záručné opravy	2 312	2 042	0	1 063	3 291
Krátkodobé rezervy, z toho	<b>56 835</b>	<b>50 647</b>	<b>48 835</b>	<b>8 000</b>	<b>50 647</b>
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 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 opcií, 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 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 vyplní 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



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. Dosiagnuté 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 šesťnásť 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 vodomerov 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 vodomerov 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 €)

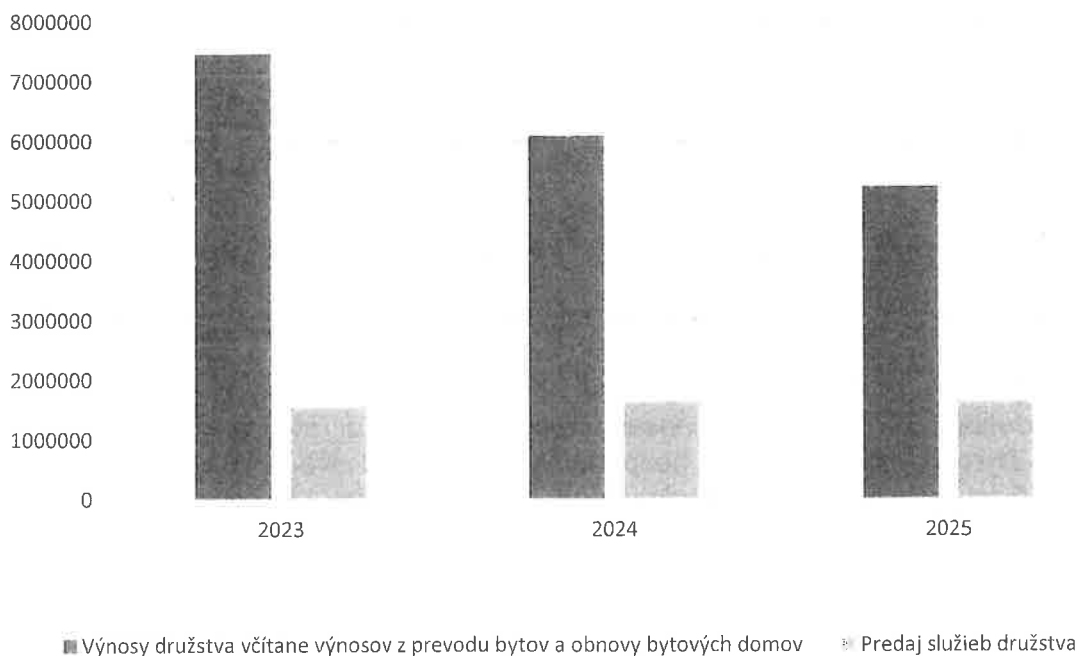
Názov strediska	Výnosy 2025	Náklady 2025	Hosp.výsl. 2025	Hosp.výsl. 2024	Hosp.výsl. 2023
Správa družstva	978 814,17	977 522,87	1 291,30	520,36	346,11
Údržba	954 580,94	953 687,95	892,99	984,22	364,41
Transformácia bytov	2 517 637,69	2 517 637,69	0,00	0,00	0,00
Stredisko prev. domov	783 526,83	783 526,83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

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
<b>S p o l u</b>	<b>5 234 560</b>	<b>6 082 096</b>	<b>7 459 821</b>

## 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 zasadáním 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
<b>Spolu</b>	<b>5 232 376</b>	<b>6 080 591</b>	<b>7 459 110</b>

## 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 auditorská 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	<b>1 291,30</b>
200 - Údržba	954 580,94	953 687,95	892,99	pridelit' do nedeliteľného fondu správy	<b>892,99</b>
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		
<b>Spolu</b>	<b>5 234 559,63</b>	<b>5 232 375,34</b>	<b>2 184,29</b>		<b>2 184,29</b>

Prideľovaním 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 orgánu 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
	<b>NÁKLADY</b>	<b>5846990,00</b>	<b>5232375,34</b>	<b>89,5</b>
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
	<b>VÝNOSY</b>	<b>5846990,00</b>	<b>5234559,63</b>	<b>89,5</b>

