

*I. Všeobecné informácie*

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

- Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky  
Spravovanie bytového a nebytového fondu
- Ručenie účtovnej jednotky v iných účtovných jednotkách  
Družstvo nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.
- Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky  
Účtovná závierka zostavená k 31.12.2020 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona o účtovníctve za účtovné obdobie od 1.1.2020 do 31.12.2020.
- Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie  
Účtovná závierka zostavená k 31.12.2019 bola schválená Výročným Zhromaždením delegátov Okresného stavebného bytového družstva Levice dňa 17.9.2020.
- Schválenie audítora  
Výročné zhromaždenie delegátov Okresného stavebného bytového družstva Levice schválilo Audit TM s.r.o., auditorskú spoločnosť č. licencie 368, ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1.1. 2020 do 31.12.2020.
- Zverejnenie účtovnej závierky  
Účtovná závierka k 31.12.2019 bola uložená do registra účtovných závierok 16.3.2020, výročná správa a správa audítora k účtovnej závierke dňa 21.9.2020.
- Účtovná jednotka nie je súčasťou konsolidovaného celku, nie je materskou ani dcérskou účtovnou jednotkou.
- Priemerný počet zamestnancov účtovnej jednotky počas účtovného obdobia:

| Názov položky                                                               | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Priemerný prepočítaný počet zamestnancov                                    | 44,40                 | 44,37                                        |
| Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho: | 45                    | 45                                           |

## 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 aktuálnom 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 2020 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 vznikuObstarávací 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.

## 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 |
| Samostatné hnuteľné veci sú dlhodobým hmotným majetkom ak doba použiteľnosti je viac ako rok a vstupná cena viac ako:                                                                                                                                                                                                              | 1700,-eur |

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

## Spôsob a výška poistenia dlhodobého majetku

| Poistený majetok                                                                    | Poistná suma | Platnosť zmluvy od-do |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|
| Budovy a nebytové priestory vo vlastníctve a v správe, hnuteľné veci, súbor strojov | 2 139 673    | od 1.1.2016           |
| Súbor bytových domov, strojov a elektroniky                                         | 572 826 137  | od 1.1.2016           |
|                                                                                     |              |                       |

## V. Pohľadávky

| Pohľadávky                                    | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|-----------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| <b>Dlhodobé pohľadávky</b>                    | <b>23 777 541</b>     | <b>20 783 826</b>                            |
| Iné pohľadávky                                | 4 743                 | 4 903                                        |
| Pohľadávky voči spol., členom a združeniu     | 3 000                 | 6 000                                        |
| Ostatné pohľadávky z obchodného styku         | 6 263 935             | 5 991 406                                    |
| <b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>            | <b>6 271 678</b>      | <b>6 002 309</b>                             |
| <b>Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky spolu</b> | <b>30 049 219</b>     | <b>26 786 135</b>                            |
| pohľadávky bytových domov                     | 30 037 648            | 26 610 357                                   |

| Dlhodobé pôžičky                                      | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Do splatnosti viac ako päť rokov                      | 23 097 725            | 20 101 907                                   |
| Do splatnosti od troch rokov do piatich rokov vrátane | 413 308               | 421 981                                      |
| Do splatnosti od jedného roka do troch rokov vrátane  | 252 264               | 244 310                                      |
| Do splatnosti do jedného roka vrátane                 | 14 244                | 15 628                                       |
| Dlhodobé pôžičky spolu                                | 23 777 541            | 20 783 826                                   |

## VI. Peňažné prostriedky

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

| Názov položky                                | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|----------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Pokladnica, ceniny                           | 3 160                 | 2 806                                        |
| Bežné bankové účty                           | 12 390 577            | 11 818 530                                   |
| Peniaze na ceste                             | 0                     | 0                                            |
| Spolu                                        | 12 393 737            | 11 821 336                                   |
| - Z toho finančné prostriedky bytových domov | 11 068 671            | 10 706 998                                   |

## VII. Rezervy

V roku 2020 tvorila účtovná jednotka rezervy v nasledovnej štruktúre

| Názov položky<br>a             | Bežné účtovné obdobie                   |             |               |               |                                      |
|--------------------------------|-----------------------------------------|-------------|---------------|---------------|--------------------------------------|
|                                | Stav na začiatku účtovného obdobia<br>b | Tvorba<br>c | Použitie<br>d | Zrušenie<br>e | Stav na konci účtovného obdobia<br>f |
| Dlhodobé rezervy, z toho:      | 5 537                                   | 1 944       | 0             | 3 054         | 4 427                                |
| Rezervy na záručné opravy      | 5 537                                   | 1 944       | 0             | 3 054         | 4 427                                |
|                                |                                         |             |               |               |                                      |
| Krátkodobé rezervy, z toho:    | 12 110                                  | 10 513      | 12 110        | 0             | 10 513                               |
| Nevyčerpané dovolenky + odvody | 12 110                                  | 10 513      | 12 110        | 0             | 10 513                               |
| Odmeny                         | 0                                       | 0           | 0             | 0             | 0                                    |
| Overenie účtovnej závierky     | 0                                       | 0           | 0             | 0             | 0                                    |
| Odchodné                       | 0                                       | 0           | 0             | 0             | 0                                    |

| Názov položky<br><br>a      | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |                 |                   |                   |                                          |
|-----------------------------|----------------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|------------------------------------------|
|                             | Stav na začiatku účtovného obdobia<br><br>b  | Tvorba<br><br>c | Použitie<br><br>d | Zrušenie<br><br>e | Stav na konci účtovného obdobia<br><br>f |
| Dlhodobé rezervy, z toho:   | 5 521                                        | 2 483           | 2 467             | 0                 | 5 537                                    |
| Rezervy na záručné opravy   | 5 521                                        | 2 483           | 2 467             | 0                 | 5 537                                    |
|                             |                                              |                 |                   |                   |                                          |
| Krátkodobé rezervy, z toho: | 29 359                                       | 12 110          | 15 731            | 13 628            | 12 110                                   |
| Dovolenky + odvody          | 15 731                                       | 12 110          | 15 731            | 0                 | 12 110                                   |
| Odmeny                      | 0                                            | 0               | 0                 | 0                 | 0                                        |
| Overenie účtovnej závierky  | 0                                            | 0               | 0                 | 0                 | 0                                        |
| Odchodné                    | 13 628                                       | 0               | 0                 | 13 628            | 0                                        |

### VIII. Závazky

Informácie o záväzkoch

| Názov položky                 | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Dlhodobé záväzky r 102        | 8 675 684             | 7 878 073                                    |
| Dlhodobé rezervy              | 4 427                 | 5 537                                        |
| Dlhodobé bankové úvery        | 24 080 729            | 21 160 923                                   |
| Krátkodobé záväzky            | 8 984 554             | 8 970 787                                    |
| Krátkodobé rezervy            | 10 513                | 12 110                                       |
| <b>Záväzky spolu</b>          | <b>41 755 907</b>     | <b>38 027 430</b>                            |
| z toho záväzky bytových domov | 41 323 173            | 37 457 986                                   |

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                  | 7 424 584             | 6 065 065                                    |
| Úvery na DBV                | 303 188               | 377 098                                      |
| Úvery komerčné banky        | 14 406 974            | 12 980 901                                   |
| Úvery PSS                   | 1 945 983             | 1 737 859                                    |
| <b>Bankové úvery spolu</b>  | <b>24 080 729</b>     | <b>21 160 923</b>                            |
| z toho úvery bytových domov | 23 777 541            | 20 783 825                                   |

## 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 | 224 355 | 224 697 |
| Základné imanie celkom           | 253 234 | 253 576 |

## 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                 | 1 297 851             | 1 403 629                                    |
| Tržby za tovar                          |                       |                                              |
| Výnosy zo zákazky                       |                       |                                              |
| Výnosy z nehnuteľnosti na predaj        |                       |                                              |
| Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou | 50 712                | 48 883                                       |
| <b>Čistý obrat celkom</b>               | <b>1 348 563</b>      | <b>1 452 512</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                                                                     | 65 368                | 116 384                                      |
| 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                                                                        | 122 559               | 132 615                                      |
| Osobné náklady                                                                                      | 1 067 921             | 1 123 915                                    |
| Zostatková cena predaného majetku                                                                   | 4 527 436             | 2 649 298                                    |
| Dane a poplatky                                                                                     | 32 470                | 24 141                                       |
| Ostatné náklady na hospodársku činnosť                                                              | 13 388                | 14 403                                       |
| Odpisy                                                                                              | 14 989                | 15 764                                       |
| c) Opis a suma významných položiek finančných nákladov                                              |                       |                                              |
| Úroky                                                                                               | 3 595                 | 4 372                                        |
| Ostatné náklady                                                                                     | 37 583                | 41 353                                       |
| Kurzové straty, z toho:                                                                             |                       |                                              |
| kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka                                     |                       |                                              |
| d) Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt týkajúce sa bežného účtovného obdobia :        |                       |                                              |
|                                                                                                     |                       |                                              |
| Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt a týkajúce sa predchádzajúcich účtovných období : |                       |                                              |
|                                                                                                     |                       |                                              |

*XII. Údaje na podsúvahových účtoch*

| Informácie o významných položkách prenajatého majetku, majetku prijatého do úschovy, o pohľadávkach a záväzkoch z opcií, o odpísaných pohľadávkach a pohľadávkach a záväzkoch z lízingu. |                       |                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                          | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
| Spravovaný majetok - byty                                                                                                                                                                | 71 737 427            | 67 076 461                                   |

*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 31.12.2020 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne významné skutočnosti, ktoré by ovplyvnili výsledok hospodárenia spoločnosti za rok 2020.



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