

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 31.12.2022 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona o účtovníctve za účtovné obdobie od 1.1.2022 do 31.12.2022.
- Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná závierka zostavená k 31.12.2021 bola schválená Výročným Zhromaždením delegátov Okresného stavebného bytového družstva Levice dňa 26.05.2022.
- 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. 2022 do 31.12.2022.
- Zverejnenie účtovnej závierky
Účtovná závierka k 31.12.2021 bola uložená do registra účtovných závierok 18.3.2022, výročná správa a správa audítora k účtovnej závierke dňa 16.06.2022.
- 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	42,33	43,18
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	40	44

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 2022 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

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

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

Spôsob a výška poistenia dlhodobého majetku

Poistený majetok	Poistná suma	Platnosť zmluvy od-do
Budovy a nebytové priestory vo vlastníctve a v správe, hnuteľné veci, súbor strojov	2 139 673	od 1.1.2016
Súbor bytových domov, strojov a elektroniky	616 180 000	od 1.1.2016

V. Pohľadávky

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé pohľadávky	28 246 505	25 223 337
Iné pohľadávky	11 670	6 538
Pohľadávky voči spol., členom a združeniu	0	3 000
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	7 106 367	6 309 607
Krátkodobé pohľadávky spolu	7 118 037	6 316 145
Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky spolu	35 364 542	31 539 482
pohľadávky bytových domov	35 352 688	31 529 699

Informácie o poskytnutých dlhodobých pôžičkách

Dlhodobé pôžičky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Do splatnosti viac ako päť rokov	27 611 179	24 449 506
Do splatnosti od troch rokov do piatich rokov vrátane	368 348	399 237
Do splatnosti od jedného roka do troch rokov vrátane	230 794	329 474
Do splatnosti do jedného roka vrátane	36 184	45 120
Dlhodobé pôžičky spolu	28 246 505	25 223 337

VI. Peňažné prostriedky

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	2 200	1 725
Bežné bankové účty	15 335 791	13 754 302
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	15 337 991	13 756 027
- Z toho finančné prostriedky bytových domov	14 620 292	13 067 107

VII. Rezervy

V roku 2022 tvorila účtovná jednotka rezervy v nasledovnej štruktúre

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

Názov položky a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Tvorba c	Použitie d	Zrušenie e	Stav na konci účtovného obdobia f
Dlhodobé rezervy, z toho:	4 427	598	0	2 483	2 542
Rezervy na záručné opravy	4 427	598	0	2 483	2 542
Krátkodobé rezervy, z toho:	10 513	25 590	10 513	0	25 590
Dovolenky + odvody	10 513	18 537	10 513	0	18 537
Odmeny	0	0	0	0	0
Overenie účtovnej závierky	0	0	0	0	0
Odchodné	0	7 053	0	0	7 053

VIII. Záväzky

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky	10 532 400	10 150 240
Dlhodobé rezervy	1 660	2 542
Dlhodobé bankové úvery	28 421 451	25 460 002
Krátkodobé záväzky	11 014 246	8 992 453
Krátkodobé rezervy	37 098	25 590
Záväzky spolu	50 006 855	44 630 827
z toho záväzky bytových domov	49 438 733	44 106 222

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	9 336 527	7 286 498
Úvery na DBV	174 946	236 665
Úvery komerčné banky	16 751 007	15 998 567
Úvery PSS	2 158 971	1 938 272
Bankové úvery spolu	28 421 451	25 460 002
z toho úvery bytových domov	28 246 505	25 223 337

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	224 381	224 451
Základné imanie celkom	253 260	253 330

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	1 433 176	1 063 498
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	58 692	50 743
Čistý obrat celkom	1 491 868	1 114 241

XI. Informácie k údajom vykázaným v nákladoch

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a) Náklady za poskytnuté služby	71 240	64 846
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	226 684	92 303
Osobné náklady	1 151 880	946 199
Zostatková cena predaného majetku	4 531 565	5 064 447
Dane a poplatky	28 194	30 585
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	14 091	12 816
Odpisy	13 963	16 225
c) Opis a suma významných položiek finančných nákladov		
Úroky	2 199	2 866
Ostatné náklady	28 238	33 777
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	81 820 967	76 790 929

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 31.12.2022 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne významné skutočnosti, ktoré by ovplyvnili výsledok hospodárenia spoločnosti za rok 2022.

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