

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE ZA ROK 2022

Čl. I Všeobecné údaje

1. Identifikačné údaje účtovnej jednotky a informácie o činnosti účtovnej jednotky

Názov účtovnej jednotky	Štátny fond rozvoja bývania
Sídlo účtovnej jednotky	Lamačská cesta 8, 833 04 Bratislava 37
Dátum založenia/zriadenia	01. 05. 1996
Spôsob založenia/zriadenia	124/1996 Z. z. / 150/2013 Z. z.
Názov zriaďovateľa	Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR
Sídlo zriaďovateľa	Nám. Slobody 6, Bratislava
IČO	31749542
DIČ	2020823200
Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky	riadna
Iné všeobecné údaje - počet klientov	33 201 klientov

2. Opis činnosti účtovnej jednotky

Financovanie priorít štátnej bytovej politiky schválených vládou Slovenskej republiky pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu sa uskutočňuje prostredníctvom fondu.

3. Informácie o vedúcich predstaviteľoch a o organizačnej štruktúre účtovnej jednotky

Štatutárny orgán /meno a priezvisko/	Ing. Tomáš Lamprecht – generálny riaditeľ ŠFRB
Zástupca štatutárneho orgánu /meno a priezvisko/	Mgr. Boris Cehlárik
Priemerný počet zamestnancov počas účtovného obdobia	82,82
Počet riadiacich zamestnancov	17

Čl. II

Informácie o účtovných zásadách a účtovných metódach

1. Účtovná závierka je zostavená za predpokladu nepretržitého pokračovania účtovnej jednotky vo svojej činnosti

2. Zmeny účtovných metód a účtovných zásad

Za rok 2022 nenastali žiadne zmeny v účtovných metódach účtovnej jednotky.

3. Spôsob ocenenia jednotlivých položiek

- a) **dlhodobý nehmotný majetok nakupovaný** sa oceňuje obstarávacou cenou. Obstarávacia cena zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral a náklady súvisiace s jeho obstaraním. Vyskytujúce sa náklady súvisiace s obstaraním v účtovnej jednotke: dopravné, montáž. Súčasťou obstarávacej ceny nie sú: úroky, realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do užívania
- b) **dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou** sa oceňuje vlastnými nákladmi – nevytvárame
- c) **dlhodobý hmotný majetok nakupovaný** sa oceňuje obstarávacou cenou. Obstarávacia cena zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral a náklady súvisiace s jeho obstaraním. Vyskytujúce sa náklady súvisiace s obstaraním v účtovnej jednotke: dopravné, montáž. Súčasťou obstarávacej ceny nie sú: úroky, realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do užívania
- d) **dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou** – nevytvárame
- e) **dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne** – nevytvárame
- f) **dlhodobý finančný majetok** sa oceňuje obstarávacou cenou
- g) **zásoby nakupované** nevidujeme
- h) **zásoby vytvorené vlastnou činnosťou** nevidujeme
- i) **zásoby získané bezodplatne** nevidujeme
- j) **pohľadávky** pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou
- k) **krátkodobý finančný majetok**
- l) **časové rozlíšenie aktív** - od roku 2008 sa pri účtovaní nákladov a výnosov uplatňuje zásada časového rozlíšenia. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím
- m) **záväzky, vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek a úverov** - záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení. Rezervy sú záväzky s neistým časovým vymedzením alebo výškou. Tvoria sa na základe zásady opatrnosti t.z. tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku. Tvorba rezerv sa uplatňuje od roku 2008
- n) **časové rozlíšenie na strane pasív** - od roku 2008 sa pri účtovaní nákladov a výnosov uplatňuje zásada časového rozlíšenia. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím
- o) **deriváty** – neúčtujeme
- p) **majetok a záväzky zabezpečené derivátmi** - neúčtujeme
- q) **majetok obstaraný z transferov** – sa oceňuje obstarávacou cenou - neúčtujeme
- r) **finančný prenájom** – neúčtujeme

Účtovná jednotka **nie je** platiteľom dane z pridanej hodnoty. V prípadoch, keď dodávatelia sú platiteľmi DPH, fakturovaná DPH je súčasťou ocenenia dlhodobého majetku, zásob, nákladov.

4. Podstata odpisovania dlhodobého nehmotného a dlhodobého hmotného majetku

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku sú stanovené tak, že sa vychádza z predpokladanej doby jeho užívania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína odo dňa jeho zaradenia do používania. Účtovné odpisy sa zaokrúhľujú na eurocenty smerom nahor. Metóda odpisovania sa používa lineárna. Predpokladaná doba užívania a odpisové sadzby sú stanovené takto:

Odpisová skupina	Počet rokov	Ročná odpisová sadzba
1	4 roky	1/4
2	6 rokov	1/6
3	8 rokov	1/8
4	12 rokov	1/12
5	20 rokov	1/20
6	40 rokov	1/40

Drobný nehmotný majetok od 200,00 EUR do 2 400,00 EUR, ktorý podľa rozhodnutia účtovnej jednotky nie je dlhodobým nehmotným majetkom sa účtuje pri obstaraní priamo do nákladov a vedie sa na podsúvahovom účte 751.

Drobný hmotný majetok od 200,00 EUR do 1 700,00 EUR, ktorý podľa rozhodnutia účtovnej jednotky nie je dlhodobým hmotným majetkom sa účtuje priamo do nákladov a vedie sa na podsúvahovom účte 751.

5. Zásady pre vykazovanie a účtovanie transferov

1.	Bežný transfer od zriaďovateľa	Usmernenie MF SR MF/012202/2008-311 zo dňa 19.3.2008	
PČ	Text - účtovanie na základe zostáv SZRB	MD	D
1	Príjem finančných prostriedkov na podpory do SZRB	221xx	261
2	Zúčtovanie výnosov z bežných transferov vo výške prevodu	359	681
2	Poskytnuté podpory - úver	067xx	221xx
3	Splácanie podpory - istina	221x	067
4	Splácanie podpory - úrok	221x	662
5	Vratky nevyčerpaných podpôr a vratky podpôr	221x	067
6	Pokuty uplatnené	378	644
7	Pokuty uhradené	221x	378

8	Úroky z finančného hospodárenia	221x	662
9	Prevod klienta do evidencie zlyhaných pohľadávok - istina	067xx	067xx
10	Prevod klienta do evidencie zlyhaných pohľadávok - príslušenstvo	378	662
11	Úhrada zlyhanej istiny	221x	067xx
12	Úhrada zlyhaného príslušenstva	221x	378
13	Prevod klienta do evidencie nedobytných pohľadávok	067xx	067xx
14	Úroky z omeškania uplatnené	378	662
15	Úroky z omeškania uhradené	221x	378
16	Preplatky klientov	221x	648
17	Prevod finančných prostriedkov z podpôr do Štátnej pokladnice	261	221x
PČ	Text - účtovanie Štátna pokladnica	MD	D
1	Transfer na podporu bývania	221x	359
2	Prevod finančných prostriedkov na podpory do SZRB	261	221x
3	Príjem finančných prostriedkov z podpôr do Štátnej pokladnice	221x	261
Rozpočtové podpoložky používané pre fyzické osoby, právnické osoby a obce:			
812-fyzické osoby, 811-obce, 813-právnické osoby v zmysle platnej metodiky			
Prostriedky sa rozlišujú číslom zdroja a to:			
45 - mimorozpočtové zdroje			
111 - rozpočtové zdroje			

2.	IROP I transfer 85% zdroje EÚ a 15% zdroje ŠR	Usmernenie MFSR IN114306 zo dňa 22.7.2013	
PČ	Text - účtovanie na základe zostáv SZRB	MD	D
1	Príjem finančných prostriedkov na podpory do SZRB	221x	261
2	Zúčtovanie výnosov z bežných transferov vo výške prevodu	359	681
2	Poskytnuté podpory - úver	067xx	221x
3	Splácanie podpory - istina	221x	067xx
4	Splácanie podpory - úrok	221x	662
5	Vratky nevyčerpaných podpôr a vratky podpôr	221x	067
6	Pokuty uplatnené	378	644
7	Pokuty uhradené	221x	378
8	Úroky z finančného hospodárenia	221x	662
9	Prevod klienta do evidencie zlyhaných pohľadávok - istina	067xx	067xx
10	Prevod klienta do evidencie zlyhaných pohľadávok - príslušenstvo	378	662
11	Úhrada zlyhanej istiny	221x	067xx
12	Úhrada zlyhaného príslušenstva	221x	378
13	Prevod klienta do evidencie nedobytných pohľadávok	067xx	067xx
14	Úroky z omeškania uplatnené	378	662
15	Úroky z omeškania uhradené	221x	378
16	Preplatky klientov	221x	648
17	Prevod finančných prostriedkov z podpôr do Štátnej pokladnice	261	221x
PČ	Text - účtovanie Štátna pokladnica	MD	D

1	Transfer na podporu bývania	221x	359
2	Prevod finančných prostriedkov na podpory do SZRB	261	221x
3	Príjem finančných prostriedkov z podpôr do Štátnej pokladnice	221x	261
Rozpočtové podpoložky používané pre právnické osoby v rámci EÚ :			
813-právnické osoby v zmysle platnej metodiky			
Prostriedky EÚ sa rozlišujú číslom zdroja a to:			
1AA1 - 85% z EÚ programové obdobie 2014-2020			
1AA2 - 15% z EÚ programové obdobie 2014-2020			
45 - mimorozpočtové zdroje			

3.	IROP II transfer 80% zdroje EÚ a 20% zdroje ŠR	Usmernenie MFSR IN114306 zo dňa 22.7.2013	
		MD	D
PČ	Text - účtovanie na základe zostáv SZRB		
1	Príjem finančných prostriedkov na podpory do SZRB	221x	261
2	Zúčtovanie výnosov z bežných transferov vo výške prevodu	359	681
2	Poskytnuté podpory - úver	067xx	221x
3	Splácanie podpory - istina	221x	067xx
4	Splácanie podpory - úrok	221x	662
5	Vratky nevyčerpaných podpôr a vratky podpôr	221x	067
6	Pokuty uplatnené	378	644
7	Pokuty uhradené	221x	378
8	Úroky z finančného hospodárenia	221x	662
9	Prevod klienta do evidencie zlyhaných pohľadávok - istina	067xx	067xx
10	Prevod klienta do evidencie zlyhaných pohľadávok - príslušenstvo	378	662
11	Úhrada zlyhanej istiny	221x	067xx
12	Úhrada zlyhaného príslušenstva	221x	378
13	Prevod klienta do evidencie nedobytných pohľadávok	067xx	067xx
14	Úroky z omeškania uplatnené	378	662
15	Úroky z omeškania uhradené	221x	378
16	Preplatky klientov	221x	648
17	Prevod finančných prostriedkov z podpôr do Štátnej pokladnice	261	221x
PČ	Text - účtovanie Štátna pokladnica	MD	D
1	Transfer na podporu bývania	221x	359
2	Prevod finančných prostriedkov na podpory do SZRB	261	221x
3	Príjem finančných prostriedkov z podpôr do Štátnej pokladnice	221x	261
Rozpočtové podpoložky používané pre právnické osoby v rámci EÚ :			
813-právnické osoby v zmysle platnej metodiky			
Prostriedky EÚ sa rozlišujú číslom zdroja a to:			
1AA1 - 80% z EÚ programové obdobie 2014-2020			
1AA2 - 20% z EÚ programové obdobie 2014-2020			
45 - mimorozpočtové zdroje			

4.	IROP REACT transfer 85% zdroje EÚ a 15% zdroje ŠR	Usmernenie MFSR IN114306 zo dňa 22.7.2013	
		PČ	Text - účtovanie na základe zostáv SZRB
1	Príjem finančných prostriedkov na podpory do SZRB	221x	261
2	Zúčtovanie výnosov z bežných transferov vo výške prevodu	359	681
2	Poskytnuté podpory - úver	067xx	221x
3	Splácanie podpory - istina	221x	067xx
4	Splácanie podpory - úrok	221x	662
5	Vratky nevyčerpaných podpôr a vratky podpôr	221x	067
6	Pokuty uplatnené	378	644
7	Pokuty uhradené	221x	378
8	Úroky z finančného hospodárenia	221x	662
9	Prevod klienta do evidencie zlyhaných pohľadávok - istina	067xx	067xx
10	Prevod klienta do evidencie zlyhaných pohľadávok - príslušenstvo	378	662
11	Úhrada zlyhanej istiny	221x	067xx
12	Úhrada zlyhaného príslušenstva	221x	378
13	Prevod klienta do evidencie nedobytných pohľadávok	067xx	067xx
14	Úroky z omeškania uplatnené	378	662
15	Úroky z omeškania uhradené	221x	378
16	Preplatky klientov	221x	648
17	Prevod finančných prostriedkov z podpôr do Štátnej pokladnice	261	221x
PČ	Text - účtovanie Štátna pokladnica	MD	D
1	Transfer na podporu bývania	221x	359
2	Prevod finančných prostriedkov na podpory do SZRB	261	221x
3	Príjem finančných prostriedkov z podpôr do Štátnej pokladnice	221x	261
Rozpočtové podpoložky používané pre právnické osoby v rámci EÚ :			
813-právnické osoby v zmysle platnej metodiky			
Prostriedky EÚ sa rozlišujú číslom zdroja a to:			
1AA1 - 85% z EÚ programové obdobie 2014-2020			
1AA2 - 15% z EÚ programové obdobie 2014-2020			
45 - mimorozpočtové zdroje			

Čl. III

Informácie o údajoch na strane aktív súvahy

Prehľad pohybu dlhodobého nehmotného a dlhodobého hmotného majetku je uvedený v tabuľke č. 1. Opravné položky k zásobám organizácia netvorí, nakoľko o zásobách neúčtuje. Vývoj opravných položiek k pohľadávkam je uvedený v tabuľke č. 1.

Organizácia nemá v žiadnych spoločnostiach majetkový podiel. Organizácia nedrží žiadne cenné papiere.

Organizácia vytvorila navyše opravnú položku k pohľadávkam v roku 2014 vo výške 73 134,33 €. Je to rozdiel, ktorý bol spôsobený migráciou dát do Slovenskej záručnej a rozvojovej banky a.s. Bola ponížená o zistené opravy v roku 2015, opravná položka k 31.12.2015 je vo výške 60 862,40 €, zostáva nezmenená aj k 31.12.2022.

Na základe požiadavky MDV SR bola v roku 2018 vykonaná zmena účtovania „neaktívnych účtov“ klientov. Jedná sa o schválené úvery prevedené na účet klienta, ktorých čerpanie je však podmienené doložením zákonných dokladov. Pôvodné účtovanie týchto poskytnutých úverov bolo na účtoch 067. Po zmene sú poskytnuté prostriedky vykazované na účte 221 a po aktivovaní klientskeho účtu sa preúčtujú na účet 067.

Čl. IV

Informácie o údajoch na strane pasív súvahy

K 31.12.2022 boli vytvorené zákonné dlhodobé rezervy vo výške 11 614,50 € (tabuľka č. 6) na zamestnanecké odchodné i odstupné a ostatné dlhodobé rezervy vo výške 10 026,00 € pre jubilantov (tabuľka č. 7).

Závázky podľa doby splatnosti sú uvedené v tabuľke č. 8.

Čl. V

Informácie o výnosoch a nákladoch

1. Výnosy

- účet 648 - Ostatné prevádzkové výnosy – v roku 2020, tu bol vykazovaný výnos z prostriedkov štátneho rozpočtu vo výške 25 000 000,00 €. V roku 2021 bola vykonaná zmena účtovania a tieto prostriedky sa vykazujú na účte 681a.

- významná položka výnosov účty 662 – Úroky - z tuzemských úverov, omeškania sú za rok 2022 vo výške 18 080 378,22 €, čo znamená pokles oproti vlaňajšiemu roku o 1 282 854,40 €. Tento výrazný pokles bol zapríčinený hlavne, z dôvodu odkladu splácania úverov (o 18 mesiacov), kde v priebehu roka 2022 túto možnosť, využívali najmä obce, s úvermi načerpanými v roku 2021. K poklesu, aj keď iba v menšej miere, prispeli - predčasné splatenia úverov, opravy predpisu úrokov, ako aj (od 1.1.2022 platné) špeciálne úročenie úverov.

- účet 668 – ostatné mimoriadne výnosy zaznamenali nárast vo výške 151 007,84 €, v porovnaní s rokom 2021, čo súviselo s úročením finančných prostriedkov na vlastných bankových účtoch, podľa sadzieb EURIBORu.

- významná položka výnosov účty 681 – Ostatné výnosy (výnosy z prijatých transferov), dosiahli výšku 65 155 843,82 €. V porovnaní s rokom 2021, bol nárast týchto výnosov, o 32 617 762,82 €, z dôvodu prijatia transferov pre programy IROP REACT a IROP II.

2. Náklady

- účty 518 – služby – oproti roku 2021, bol v roku 2022 celkový pokles týchto nákladov o 203 939,03 €, najvýraznejší bol za položku propagácia a reklama, kde sa v porovnaní s minulým obdobím čerpalo menej o 539 410,44 €. Nárast nákladov bol za štúdie a expertízy, oproti vlaňajšiemu roku o 106 636,20. Tento nárast súvisel s prieskumom trhu a vypracovaním analýz o potrebe nájomného bývania na Slovensku.
- nárast mzdových nákladov, bol zapríčinený hlavne, z dôvodu nutnosti prijatia nových pracovníkov, na spracovávanie zvýšeného počtu žiadostí o úver, k programom REACT a IROP II.
- významná položka nákladov účet 568 - Ostatné finančné náklady – sú bankové služby -Slovenská záručná a rozvojová banka a.s. vo výške 1 045 805,80 €, ako aj odpustenie časti úveru na dieťa, ktoré bolo vo výške 39 659,70 €. Oproti predchádzajúcemu obdobiu bol pokles nákladov za bankové poplatky, o 27 632,80 €, z dôvodu medziročného poklesu počtu vedených účtov o 872.
- najvýraznejší nárast nákladov bol na účte 551 – odpisy dlhodobého nehmotného majetku, kde sa zaraďovali, následne odpisovali jednotlivé etapy rozvojových prác, za dodávku informačného systému.

Čl. VI

Informácie o údajoch na podsúvahových účtoch

Štátny fond rozvoja bývania vedie na podsúvahových účtoch 751a evidenciu drobného hmotného a drobného nehmotného majetku.

Zmenou účtovania sa v roku 2021, na podsúvahové účty previedli aj schválené úvery, ktoré však budú otvárané v priebehu ďalších období. V roku 2020 boli tieto žiadosti vykazované na účtoch 043/383. Od roku 2021 boli tieto položky preúčtované na príslušné analytické účty 751a.

Na podsúvahových účtoch sa vedie tiež evidencia zostatkov na klientskych účtoch v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke.

Čl. VII

Informácie o iných aktívach a iných pasívach

Čl. VIII

Informácie o spriaznených osobách a o ekonomických vzťahoch účtovnej jednotky a spriaznených osôb

Čl. IX

Rozpočet

Príjmy a výdavky rozpočtu sú uvedené v tabuľke č. 12 a č. 13.

Príjmové a výdavkové finančné operácie sú uvedené v tabuľke č. 14.

Rozpočet Štátneho fondu rozvoja bývania na rok 2021 je zverejnený na webovej stránke ŠFRB:

<https://www.sfrb.sk/o-fonde/rozpocet/>

Čl. X

Informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka do dňa zostavenia účtovnej zvierky

Po zostavení účtovnej zvierky nenastali žiadne mimoriadne skutočnosti.