

Dostupný Nájom j.s.a.

Poznámka:

Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v EUR (pokiaľ nie je uvedené inak). Čísla uvedené za položkou v zátvorkách alebo v stĺpcoch sú odvolávky na riadok alebo stĺpec príslušného výkazu (súvaha alebo výkaz ziskov a strát).

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	Dostupný Nájom j.s.a Farská 48, 949 01 Nitra
Dátum založenia	13. decembra 2023
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	21. decembra 2023
Hospodárska činnosť	Prenájom a prevádzkovanie vlastných nehnuteľností

Spoločnosť Dostupný Nájom j.s.a., (ďalej len „Spoločnosť“), IČO 55 964 087, so sídlom Farská 48, 949 01 Nitra bola založená dňa 13. decembra 2023 a zaregistrovaná dňa 21. decembra 2023 do Obchodného registra Okresného súdu Nitra, oddiel Sja, vložka č. 18/N.

Predmet činnosti Spoločnosti:

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s nájmom,
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby
- prenájom hnutelných vecí
- reklamné, marketingové, fotografické a informačné služby, prieskum trhu a verejnej mienky
- služby v oblasti administratívnej správy a služby organizačno-hospodárskej povahy
- vedenie účtovníctva
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- prípravné práce k realizácii stavby
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- informatívne testovanie, meranie, analýzy a kontroly

Špecifický zámer spoločnosti Dostupný Nájom j.s.a. je v prvom rade poskytovať dostupné bývanie pre znevýhodnené osoby alebo sociálne menej znevýhodnené skupiny.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Počas roka 2023 pokračoval vojnový konflikt medzi Ruskou federáciou a Ukrajinou, spolu so svojím negatívnym vplyvom na ceny komodít a finančné trhy, zvýšenú volatilitu podnikateľského prostredia, vrátane vysokej inflácie a poklesu ekonomickej aktivity. Aktuálna makroekonomická situácia nemá významný vplyv na činnosť a obchodné aktivity Spoločnosti a nevedie k významnej neistote predpokladu nepretržitého trvania činnosti Spoločnosti.

2. Zamestnanci

	2023
Priemerný počet zamestnancov	-
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-
<i>z toho: vedúci zamestnanci</i>	-

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka Spoločnosti. Bola zostavená za účtovné obdobie od 21. decembra do 31. decembra 2023 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

Dostupný Nájom j.s.a.

4. Členovia orgánov Spoločnosti

Orgán	Funkcia	Meno
Predstavenstvo	predseda	JUDr. Zdenka Polednáková (od 21.12.2023)
	člen	Ing. Roman Boda (od 21.12.2023)
Dozorná rada	člen	Ing. Rastislav Blažej (od 21.12.2023)
	člen	Štefan Frimmer (od 21.12.2023)
	člen	Ing. Miloš Ješko (od 21.12.2023)

5. Štruktúra akcionárov a ich podiel na základnom imaní

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %
	absolútne	v %	
National Development Fund II., a.s.	1 800	49,88	49,88
SLSP Social Finance, s.r.o.	1 800	49,88	49,88
Nadácia Slovenskej sporiteľne	9	0,24	0,24
Spolu	3 609	100	100

6. Konsolidovaná účtovná zvierka

Spoločnosť Dostupný Nájom j.s.a. je dcérskou spoločnosťou spoločnosti SLSP Social Finance, s.r.o. so sídlom Tomášikova 48, 832 01 Bratislava (podiel 49,88 % na základnom imaní), spoločnosti National Development Fund II, so sídlom Grösslingová 44, 811 09 Bratislava (podiel 49,88 % na základnom imaní) a Nadácie Slovenskej sporiteľne so sídlom Tomášikova 48, 832 01 Bratislava (podiel 0,24 % na základnom imaní). Ani jeden z akcionárov nemá v spoločnosti Dostupný Nájom j.s.a. rozhodujúci vplyv, preto spoločnosť nie je súčasťou konsolidácie ani jednej zo svojich materských spoločností.

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

- Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v eurách.
- Účtovná zvierka za rok 2023 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
- Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ zostavenia účtovnej zvierky sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
- Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. za základ zostavenia účtovnej zvierky sa berú všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka.
- Moment zaúčtovania výnosov. Hlavné prevádzkové výnosy sa vykazujú vo výsledovke na riadku „Tržby z predaja služieb“, účtované jednorazovo do výnosov pri poskytnutí služby resp. splnení dodávky. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Spoločnosť účtuje o tržbách za operatívny prenájom majetku.
- Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky. Pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
- Použitie odhadov. Zostavenie účtovnej zvierky vyžaduje, aby vedenie Spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu účtovnej zvierky, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť a budúce zmeny v ekonomických podmienkach, obchodných stratégiách, účtovných predpisoch alebo v iných faktoroch môžu spôsobiť zmenu týchto odhadov, ktorá môže mať významný vplyv na vykazovanú finančnú situáciu a výsledok hospodárenia v budúcich obdobiach. Významné oblasti subjektívnych odhadov predstavujú najmä:

Dostupný Nájom j.s.a.

- odhady opravných položiek na znehodnotenú pohľadávku, ktoré obsahujú veľa neistôt ohľadom výsledku rizík a vyžadujú, aby vedenie Spoločnosti subjektívne posúdilo možnú výšku strát,
- slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri ich uplatňovaní pri rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

8. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné, clo, znalecký posudok, služby realitnej agentúry, náklady spojené so zápisom do katastra nehnuteľností...). Ako dlhodobý nehmotný majetok Spoločnosť účtuje majetok, ktorého vstupná cena je vyššia ako 2400 EUR a doba použiteľnosti dlhšia ako jeden rok. Ako dlhodobý hmotný majetok Spoločnosť účtuje majetok, ktorého vstupná cena je vyššia ako 1700 EUR a doba použiteľnosti dlhšia ako jeden rok. V prípade technického zhodnotenia hmotného a nehmotného majetku aj také technické zhodnotenie, ktoré v úhrne za zdaňovacie obdobie neprevyšuje sumu 1700 eur. Takéto zhodnotenie je súčasťou ceny hmotného a nehmotného majetku majetku
- Drobný hmotný majetok do výšky 1700 EUR sa jednorazovo uplatní v nákladoch Spoločnosti v roku obstarania.
- Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi alebo reálnou hodnotou na výdavkovom princípe, ak sú vlastné náklady vyššie ako reálna hodnota tohto majetku. Vlastné náklady zahŕňajú priame materiálové a mzdové náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame materiálové a mzdové náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom – reálnou hodnotou na výdavkovom princípe v prípade bezodplatného nadobudnutia majetku alebo majetku novoizisteného pri inventarizácii, t. j. cenou, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.
- Majetok obstaraný v rámci finančného prenájmu sa účtuje do majetku vo výške jeho objektívnej hodnoty ku dňu obstarania (celková suma dohodnutých platieb znížená o nerealizované finančné náklady). Súvisiaci záväzok voči prenajímateľovi je v súvahe vykázaný v ostatných dlhodobých záväzkoch (r. 115 súvahy) a krátkodobá časť v ostatných záväzkoch (r. 135 súvahy). Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu. Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60% doby odpisovania podľa daňových predpisov, nie však menej ako 3 roky. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60% doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do odpisovej skupiny 4. Nerealizované finančné náklady, ktoré predstavujú rozdiel medzi celkovou sumou dohodnutých platieb a objektívnou hodnotou obstaraného majetku, sa účtujú vo výkaze ziskov a strát počas doby trvania prenájmu použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Náklady súvisiace s obstaraním predmetu finančného prenájmu zvyšujú jeho ocenenie.
- Dlhodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním.
- Zásoby – obstarávacou cenou. Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou – nedokončená výroba sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame materiálové a mzdové náklady a nepriame výrobné náklady. Zásoby obstarané iným spôsobom sa oceňujú reálnou hodnotou na výdavkovom princípe.
- Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.

Pri pohľadávkach sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa vyjadruje odhad zníženia ich hodnoty.
- Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).

Dostupný Nájom j.s.a.

- k) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- l) Závazky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou:
- m) Rezervy – v očakávanej výške záväzku. Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezerv sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Tvorba rezerv na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

- n) Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov – príspevok do kapitálového fondu z príspevkov sa vykáže vo vlastnom imaní na účte 413 – Ostatné kapitálové fondy v deň splatenia peňažného príspevku, pri nepeňažnom príspevku v deň prevzatia príspevku Spoločnosťou od akcionára.
- o) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.

Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia s ktorými časovo a vecne súvisia.

- p) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- q) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o daniach z príjmov sa splatná daň z príjmov určila zo základu dane podľa platných noriem a to najmä Zákona o dani z príjmu s použitím sadzby 21 %.
- r) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 21 %.
- s) Spoločnosť účtuje o odložených daňových záväzkoch v plnej výške. O odložených daňových pohľadávkach Spoločnosť účtuje v rozsahu, v ktorom je pravdepodobné, že bude schopná tieto aktíva realizovať.
- t) Spoločnosť v bežnom účtovnom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

- a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.
- Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť tvorí rezervy na overenie účtovnej závierky audítorom a nevyfakturované dodávky a služby. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
 - Opravné položky - tvoria sa na základe zásady opatrnosti k účtom majetku a účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.
 - Odpisový plán

Dlhodobý majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania. V prípade nehnuteľností, ktoré spoločnosť obstarala za účelom ich ďalšieho

Dostupný Nájom j.s.a.

prenájmu, je to mesiac právoplatnosti rozhodnutia o nadobudnutí vlastníctva nehnuteľnosti. Pozemky sa neodpisujú.


Priemerné životnosti podľa odpisového plánu sú:

<i>Druh majetku</i>	<i>Životnosť</i>	<i>Ročná odpisová sadzba</i>
Softvér	4 roky	25,0 %
Nehuteľnosti - byty	40 rokov	2,5 %
Stroje a zariadenia	4 - 12 rokov	25,0 - 8,3 %
Dopravné prostriedky	4 roky	25,0 %

Daňové odpisy sa vypočítajú podľa sadzieb uvedených v zákone o daniach z príjmov.

10. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za slovenskú menu sa použije kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku.


Ing. Roman Boda
 člen predstavenstva
 Dostupný Nájom j.s.a.

Dostupný Nájom j.s.a.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPŔŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**1. Závazky (r. 102 a 122 súvahy)****1.1. Výška záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti vrátane skupiny:**

<i>Položka</i>	<i>31. december 2023</i>
Závazky z obchodného styku (r. 123)	-
Závazky voči zamestnancom (r. 131)	-
Závazky zo sociálneho poistenia (r. 132)	-
Daňové záväzky a dotácie (r. 133)	-
Spolu	-

Spoločnosť k 31. decembru 2023 neeviduje záväzky po lehote splatnosti.

1.2. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti:

<i>Položka</i>	<i>Riadok</i>	<i>Spolu k 31. 12. 2023</i>
Krátkodobé záväzky:		
Závazky po lehote splatnosti		-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane		-
Spolu krátkodobé záväzky	122,139	-
Dlhodobé záväzky:		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		-
Spolu dlhodobé záväzky	102,121	-

1.3. Závazky voči spriazneným osobám

K 31. decembru 2023 Spoločnosť neeviduje záväzky voči spriazneným osobám.

IV. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**1. Podmienené záväzky**

K 31. decembru 2023 Spoločnosť nemala žiadne podmienené záväzky a záruky.

V. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNÝCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

Peňažné ani nepeňažné plnenia v prospech členov orgánov Spoločnosti za rok 2023 plynúce z titulu ich funkcie neboli poskytnuté.

VI. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje táto účtovná závierka, iné udalosti osobitného významu nenastali.