

# POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE ZA ROK 2023

## 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	33 037 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	88,43
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 2023 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 ku zovreté 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 ku zovreté 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** neevidujeme
- h) **zásoby vytvorené vlastnou činnosťou** neevidujeme
- i) **zásoby získané bezodplatne** neevidujeme
- 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. Tvorí 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 MFSR 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
<b>PČ</b>	<b>Text - účtovanie Štátna pokladnica</b>	<b>MD</b>	<b>D</b>
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
<b>Rozpočtové podpoložky používané pre fyzické osoby, právnické osoby a obce:</b>			
812-fyzické osoby, 811-obce, 813-právnické osoby v zmysle platnej metodiky			
<b>Prostriedky sa rozlišujú číslom zdroja a to:</b>			
45 - mimorozpočtové zdroje			
111 - rozpočtové zdroje			

<b>2.</b>	<b>IROP I transfer 85% zdroje EÚ a 15% zdroje ŠR</b>	Usmernenie MFSR IN114306 zo dňa 22 7 2013	
<b>PČ</b>	<b>Text - účtovanie na základe zostáv SZRB</b>	<b>MD</b>	<b>D</b>
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
<b>PČ</b>	<b>Text - účtovanie Štátna pokladnica</b>	<b>MD</b>	<b>D</b>

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
<b>Rozpočtové podpoložky používané pre právnické osoby v rámci EÚ :</b>			
813-právnické osoby v zmysle platnej metodiky			
<b>Prostriedky EÚ sa rozlišujú číslom zdroja a to:</b>			
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
<b>PČ</b>	<b>Text - účtovanie na základe zostáv SZRB</b>		
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
<b>PČ</b>	<b>Text - účtovanie Štátna pokladnica</b>	<b>MD</b>	<b>D</b>
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
<b>Rozpočtové podpoložky používané pre právnické osoby v rámci EÚ :</b>			
813-právnické osoby v zmysle platnej metodiky			
<b>Prostriedky EÚ sa rozlišujú číslom zdroja a to:</b>			
1AA1 - 80% z EÚ programové obdobie 2014-2020			
1AA2 - 20% z EÚ programové obdobie 2014-2020			
45 - mimorozpočtové zdroje			

4.	<b>IROP REACT transfer 85% zdroje EÚ a 15% zdroje ŠR</b>	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
<b>Rozpočtové podpoložky používané pre právnické osoby v rámci EÚ :</b>			
813-právnické osoby v zmysle platnej metodiky			
<b>Prostriedky EÚ sa rozlišujú číslom zdroja a to:</b>			
1AA1 - 100% 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 31.12.2023

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 31.12.2023 boli vytvorené zákonné dlhodobé rezervy vo výške 21 361,50 € (tabuľka č. 6) na zamestnanecké odhodné i odstupné a ostatné dlhodobé rezervy vo výške 3 489,50 € pre jubilantov (tabuľka č. 7).

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

## Čl. V

### Informácie o výnosoch a nákladoch

#### 1. Výnosy

Celkový nárast výnosov oproti roku 2022, bol vo výške 13 213 688€, z čoho v najvýznamnejšej miere bol na účtoch:

- 648 - Ostatné prevádzkové výnosy – v roku 2023 boli vykázané výnosy za nezrovnalosti v sume 23 761,05€, jednalo o vymoženú pokutu, za nedodržanie úverových zmlúv, zo strany klientov, ktorú bola udelená zo strany MF SR a MIRRI v rovnakej výške ŠFRB, ktorá je účtovaná na účtoch 545.

- 681 nárast ostatných výnosov (výnosy z transferov) bol dosiahnutý za programy IROP I, IROP II a IROP REACT. Oproti predošlému obdobiu bol nárast o 8 574 698 €.

- 662 – Úroky – nárast bol zapríčinený v hlavnej miere nárastom výnosov, za zlyhané príslušenstvo (úroky z omeškania, sankcie zo zlyhaných pohľadávok) ako aj nárastom výnosov z bankových úrokov a úrokov z omeškania z poskytnutých úverov.

- účet 668 – ostatné mimoriadne výnosy sa v porovnaní s rokom 2022 zvýšili o 150 413, čo súviselo s úročením finančných prostriedkov na vlastných bankových účtoch, podľa sadzieb EURIBORu

#### 2. Náklady

Celkový nárast nákladov, v porovnaní s rokom 2022, bol vo výške 2 924 632 €, z čoho hlavnú časť tvorí odpis neuplatniteľných pohľadávok, na základe zasadania Škodovej komisie. Celková výška odpisu je vo výške 1 081 569 €, vykázaná na účte 546.

- účty 501 – spotreba materiálu – na týchto položkách bol v porovnaní s predošlým rokom pokles o 18 239 €

- účty 511 – opravy a údržba – za rok 2023, boli znížené náklady o 160 842 €

- účty 518 – služby – nárast oproti roku 2022, bol z hlavne na položkách právnych služieb, licencií a propagácie, čo súvisí so zviditeľnením možností čerpania prijatých tranží, za programy IROP.

- nárast mzdových nákladov, bol zapríčinený hlavne, z dôvodu nutnosti prijatia nových pracovníkov, na spracovávanie zvýšeného počtu žiadostí o úver, k programom IROP a IROP REACT. Za rok 2023 ŠFRB dosiahol historicky najvyššie čerpanie/poskytnutie úverov
- 545 – pokuty penále – v roku 2023 boli účtované nezrovnalosti vyrubené MF SR a MIRRI, za nedodržanie zmluvných podmienok pri čerpaní úveru, ktoré boli postúpené konkrétnym klientom na preplatenie. Príjem z postúpených nákladov na klientov, je účtovaný na účtoch 648 ako výnos v 100% výške.
- 568 - Ostatné finančné náklady – sú účtované bankové poplatky, poisťné poplatky ako aj odpustenie časti úveru pri splnených zákonných podmienkach. V porovnaní s predošlým rokom na náklady znížili o 5 800 €.
- 551 – odpisy dlhodobého majetku, podstatná časť navýšených nákladov bola, z odpisov dlhodobého nehmotného majetku, z dôvodu modernizácie systémového vybavenia fondu, medziročný nárast za túto položku činil 793 463 €.
- 589 – náklady z budúceho odvodu príjmov, tieto náklady súvisia od výšky vrátených alebo nedočerpaných úverov, ktoré boli poskytnuté z prijatých rozpočtových zdrojov
- 591 – splatná daň z príjmov – výška týchto nákladov a nárast o 218 827 €, priamo súvisí s nárastom výnosov z bankových úrokov.

## 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 v roku 2021, sa na podsúvahové účty previedli aj zostatky schválených úverov, ktoré sa po splnení úverových a zákonných podmienok, budú otvárať v priebehu ďalších rokov.  
Na podsúvahových účtoch sa vedie tiež evidencia zostatkov na klientských 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 2023 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 závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky**

Po zostavení účtovnej závierky nenastali žiadne mimoriadne skutočnosti.