

Poznámky Úč POD 3-01

DIČ 2 1 2 1 2 2 2 2 0 2

IČO 5 2 9 9 0 4 0 1

Dostupný Domov j.s.a.

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

Obchodné meno a sídlo	Dostupný Domov j.s.a. Farská 48, 949 01 Nitra
Dátum založenia	26. februára 2020
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	19. marca 2020
Hospodárska činnosť	Prenájom a prevádzkovanie vlastných nehnuteľností

Spoločnosť Dostupný Domov, j.s.a. (ďalej „spoločnosť“), IČO 52 990 401, so sídlom Farská 48, 949 01 Nitra bola založená dňa 26. februára 2020 a zaregistrovaná dňa 19. marca 2020 do Obchodného registra Okresného súdu Nitra, oddiel Sja, vložka č. 10/N.

Predmet činnosti spoločnosti:

- 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 hnutelých vecí,
- reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky
- administratívne služby
- 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 práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- informatívne testovanie, meranie, analýzy a kontroly
- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s nájmom.

Spoločnosť nemá žiadnu organizačnú zložku.

Špecifický zámer spoločnosti Dostupný Domov 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 2025 pokračoval vojnový konflikt medzi Ruskou federáciou a Ukrajinou a zároveň v marci roku 2026 sa rozpútal konflikt na Blízkom východe, čo naďalej negatívne ovplyvňuje ceny komodít a finančné trhy, spôsobuje 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.

1. Zamestnanci

	2025	2024
Priemerný počet zamestnancov	11	12
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	13	12
<i>z toho: vedúci zamestnanci</i>	3	2

2. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je zostavená ako riadna individuálna účtovná závierka. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2025 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

Dostupný Domov j.s.a.

3. Členovia orgánov spoločnosti

Orgán	Funkcia	Meno
Predstavenstvo	Predseda predstavenstva	JUDr. Zdenka Polednáková, od: 19.3.2020
	Člen predstavenstva	Ing. Karol Bielovský, od:02.04.2025
	Člen predstavenstva	Ing. Roman Boda, od: 19.3.2020
Dozorná rada	Člen	Ing. Miloš Ješko, od: 28.09.2023
	Člen	Ing. Štefan Máj, od: 19.03.2020
	Člen	Ing. Rastislav Blažej, od: 19.3.2020

4. 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 I., a.s.	1 502 333	19,56	19,56
National Development Fund II., a.s.	297 333	3,87	3,87
National Development Fund III., a.s.	2 036 334	26,51	26,51
SLSP Social Finance, s.r.o.	3 836 000	49,94	49,94
Nadácia Slovenskej sporiteľ'ne	9 000	0,12	0,12
Spolu	7 681 000	100	100

5. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť Dostupný Domov, j.s.a. má k 31.12.2024 nasledujúcich akcionárov: SLSP Social Finance, s.r.o. so sídlom Tomášikova 48, 832 01 Bratislava (podiel 49,94 % na základnom imaní), spoločnosti National Development Fund I, a.s. so sídlom Grösslingová 44, 811 09 Bratislava (podiel 19,56 % na základnom imaní), spoločnosti National Development Fund II, a.s. so sídlom Grösslingová 44, 811 09 Bratislava (podiel 3,87 % na základnom imaní), spoločnosti National Development Fund III, a.s. so sídlom Grösslingová 44, 811 09 Bratislava (podiel 26,51 % na základnom imaní) a Nadácie Slovenskej sporiteľ'ne so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava (podiel 0,12 % na základnom imaní). Ani jeden z akcionárov nemá v spoločnosti Dostupný Domov, 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 závierka za rok 2024 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
- Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ zostavenia účtovnej závierky 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 závierky sa berú všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
- Moment zaúčtovania výnosov - hlavné prevádzkové výnosy sa vykazujú vo výsledovke na riadku „Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb“, účtované jednorázovo do výnosov pri poskytnutí služby, resp. splnení dodávky. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.).
- 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 závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
- Použitie odhadov. Zostavenie účtovnej závierky 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 závierky, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých EUR, ak nie je uvedené inak)

Dostupný Domov j.s.a.

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:

- odhady opravných položiek na znehodnotenú pohľadávku, ktoré obsahujú veľa neistôt ohľadom výsledku rizík a vyžadujú, aby vedenie spoločnosti subjektívne posúdilo možnú výšku strát,
- určenie predpokladanej doby používania a predpokladaného priebehu opotrebenia dlhodobého hmotného a dlhodobého nehmotného majetku.
- 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, spoločnosť považuje za technické zhodnotenie, ktoré zvyšuje vstupnú cenu 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.
- Drobný hmotný majetok od 100 eur do výšky 1700 eur sa zaúčtuje ako hmotný majetok, drobný hmotný majetok do 100 eur sa jednorazovo uplatní v nákladoch spoločnosti v roku obstarania.
- Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom – reálnou hodnotou na výdavkovom princípe v prípade bezodplatného nadobudnutia majetku alebo majetku novozisteného 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 a krátkodobá časť v ostatných záväzkoch. 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.
- Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.Pri pohľadávkach opravná položka 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).
- 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.
- Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- Zamestnanecké pôžitky – platy, mzdy, príspevky do dôchodkových a poisťovních fondov, platená ročná dovolenka platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepenažné pôžitky sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia

Dostupný Domov j.s.a.

- j) 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 ťarchu 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 rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako znížene pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

- k) 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.
- l) Navýšenie základného imania – zvýšenie základného imania sa do momentu jeho splatenia vykáže ako pohľadávka voči akcionárom na účte 353 – Pohľadávky za upísané vlastné imanie v menovitej hodnote upísaného základného imania. V momente zápisu navýšenia základného imania do Obchodného registra sa vykáže ako splatené a navýšené základné imanie na účte 411 – Základné imanie.
- m) 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.

- n) 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.
- o) 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 %.
- p) 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 nevyfakturované dodávky, bonusy 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 prenájmu, je to mesiac právoplatnosti rozhodnutia o nadobudnutí vlastníctva nehnuteľnosti prípadne uvedenie nehnuteľnosti do stavu vhodného na užívanie. Pozemky sa neodpisujú.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Stroje a zariadenia	4 - 12 rokov	25 – 8,3 %
Dopravné prostriedky	4 roky	25,0 %
Nehuteľnosti – byty	40 rokov	2,5 %
Softvér	4 roky	25,0 %

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

Poznámky Úč POD 3-01

DIČ	2	1	2	1	2	2	2	2	0	2
-----	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

IČO	5	2	9	9	0	4	0	1
-----	---	---	---	---	---	---	---	---

Dostupný Domov j.s.a.

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 použil 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.

Dostupný Domov j.s.a.

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

Závazky		
Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky z obchodného styku	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	9 966	401
Ostatné záväzky	6 000 000	6 000 000
Dlhodobé záväzky spolu (r. 102)	6 009 966	6 000 401
Závazky z obchodného styku	350 019	239 367
Závazky voči zamestnancom a zo sociálneho poistenia	0	0
Daňové záväzky a dotácie	63 432	3 840
Ostatné záväzky	0	0
Krátkodobé záväzky spolu (r. 122)	413 451	243 207

Spoločnosť k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 neeviduje záväzky po lehote splatnosti. Ako ostatné záväzky spoločnosť vykazuje pôžičku na výstavbu v celkovej výške 6 000 000 eur od spoločnosti Dostupný Nájom j.s.a..

1.2. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	413 451	243 207
Krátkodobé záväzky spolu (r. 122)	413 451	243 207
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	9 966	401
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu (r. 102)	9 966	401

1.3. Závazky zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	401	638
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	18 775	8 412
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	18 775	8 412
Čerpanie sociálneho fondu	(9 210)	(8 649)
Konečný zostatok sociálneho fondu	9 966	401

1.4. Závazky z bankových úverov

	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Splatnosť			Splatnosť		
	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov
Istina	11 014	8 087	-	10 528	19 101	-
Spolu	11 014	8 087	-	10 528	19 101	-

K 31.12.2025 spoločnosť eviduje dva splátkové úvery na refinancovanie obstarania motorových vozidiel od spoločnosti Slovenská sporiteľňa, a.s.

Dostupný Domov j.s.a.

IV. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**1. Významné finančné povinnosti**

K 31.12.2025 mala spoločnosť zriadené záložné práva na svojich nehnuteľnostiach v majetku v prospech úverujúcej spoločnosti Dostupný Nájom, j. s. a. vo výške 10 545 086 eur (k 31. decembru 2024 vo výške 10 787 956 eur).

2. Najatý majetok

Spoločnosť má uzatvorenú zmluvu o prenájme administratívnych priestorov od spriaznenej osoby v celkovej výške ročného nájomného 12 311 eur (rok 2024: 678 eur).

3. Prenajatý majetok

Spoločnosť má uzatvorené zmluvy o nájme nehnuteľností s tretími osobami. Zmluvy uzatvára spravidla na obdobie jedného roka. Prenajímané nehnuteľnosti spoločnosť vykazuje v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok. Pohľadávky z prenájmu sú evidované na účtoch pohľadávok vo vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

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

Druh príjmu, výhody	Hodnota príjmu, výhody súčasných členov orgánov		
	Štatutárnych	dozorných	iných
Peňažné príjmy	166 898	0	0
Nepeňažné príjmy	0	0	0
Peňažné preddavky	0	0	0
Nepeňažné preddavky	0	0	0
Poskytnuté úvery	0	0	0
Poskytnuté záruky	0	0	0
Iné	0	0	0

K 31.12.2024 bola hodnota peňažných príjmov členov štatutárnych orgánov vo výške 136 477 eur.

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

Po 31. decembri 2025 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.