

**SLSP Social Finance, s.r.o.**  
**Výročná správa a Účtovná závierka**  
**k 31. decembru 2025**  
**a Správa nezávislého audítora**

**marec 2026**

**VÝROČNÁ SPRÁVA**  
**společnosti**  
**SLSP Social Finance, s.r.o.**  
**k 31. decembru 2025**

## Obsah

<b>1. Profil spoločnosti .....</b>	<b>3</b>
1.1. Základné údaje.....	3
<b>2. Vyhlásenie o správe a riadení spoločnosti (Corporate Governance).....</b>	<b>4</b>
2.1. Vnútna kontrola a riadenie rizík.....	4
2.2. Organizácia spoločnosti.....	5
2.3. Štruktúra základného imania .....	6
2.4. Práva spoločníkov a kľúčové funkcie vlastníctva .....	7
2.5. Zverejňovanie informácií a transparentnosť.....	8
<b>3. Dostupné nájomné bývanie na Slovensku v roku 2025.....</b>	<b>9</b>
<b>4. Správa konateľov o podnikateľskej činnosti a stave majetku spoločnosti .....</b>	<b>10</b>
4.1. Výsledky činnosti spoločnosti k 31. decembru 2025 .....	13
4.2. Majetok a základné finančné ukazovatele spoločnosti k 31. decembru 2025 .....	14
<b>5. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia.....</b>	<b>16</b>
<b>6. Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti.....</b>	<b>16</b>
<b>7. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja .....</b>	<b>16</b>
<b>8. Nadobúdanie vlastných podielov, resp. podielov ovládajúcej osoby .....</b>	<b>16</b>
<b>9. Vysporiadanie straty.....</b>	<b>16</b>
<b>10. Organizačná zložka v zahraničí .....</b>	<b>16</b>

## Prílohy

Riadna účtovná závierka k 31. decembru 2025

# 1. Profil spoločnosti

## 1.1. Základné údaje

Obchodné meno:	SLSP Social Finance, s.r.o.
Sídlo:	Tomášikova 48, 832 01 Bratislava
IČO:	52 840 107
Právna forma:	spoločnosť s ručením obmedzeným
Predmet činnosti:	sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
Dátum založenia:	12.12.2019
Dátum vzniku:	13.2.2020
DIČ:	2121182008
IČ DPH:	nie je platca DPH
LEI:	097900CAKA0000035186
Webové sídlo:	<a href="http://www.sfsk.sk">www.sfsk.sk</a>
Zameranie spoločnosti:	investície do všeobecne prospešných projektov v SR
Hlavná činnosť:	investície do dostupného nájomného bývania v SR realizovaná prostredníctvom spoločností Dostupný Domov j.s.a. a Dostupný Nájom j.s.a.
Spoločníci spoločnosti a ich podiel:	Slovenská sporiteľňa, a. s. podiel 60,40 %  Erste Social Finance Holding GmbH podiel 39,60 %
Konatelia:	Ing. Rastislav Blažej Mgr. Roman Hrabuša Ing. Peter Šúrek

Spoločnosť SLSP Social Finance, s.r.o. (ďalej „Spoločnosť“) je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Slovenská republika, oddiel: Sro, vložka číslo 143085/B. Je založená na dobu neurčitú a vykonáva činnosť v súlade s legislatívou Slovenskej republiky. Spoločnosť vlastní priamy podiel v spoločnosti Dostupný Domov j.s.a. a priamy podiel v spoločnosti Dostupný Nájom j.s.a. a nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Hlavným predmetom činnosti Spoločnosti je držanie investície v spoločnostiach Dostupný Domov j.s.a. a Dostupný Nájom j.s.a., ktoré nakupujú byty a bytové domy. Spoločnosť limituje svoj vplyv na životné prostredie investovaním do novostavieb a bytov, kde dbá na „zelené“ riešenia, ktoré majú ekonomický zmysel, ako napríklad tienenie nad rámec normy, izolácie nad rámec normy, solárne ohrevy vody, prípadne fotovoltika. Zároveň svojou veľkosťou a činnosťou Spoločnosť neovplyvnila plošnú zamestnanosť.

Počas roka 2025 pokračoval vojnový konflikt medzi Ruskou federáciou a Ukrajinou a zároveň v marci roku 2026 sa rozpútal konflikt na Blízkom východe, ktorý výrazne zasiahol celosvetové dianie, negatívne ovplyvnil ceny komodít a finančné trhy a prispel k zvýšeniu volatility podnikateľského prostredia. Situácia zostala naďalej veľmi nestabilná a prejavil sa vplyv uvalených sankcií, obmedzenie aktivít spoločností pôsobiacich v danom regióne, ako aj dôsledky na celkové ekonomické prostredie, predovšetkým obmedzenie dodávateľských a odberateľských reťazcov. Aktuálna makroekonomická situácia nemá významný vplyv na činnosť a obchodné aktivity Spoločnosti a nevedie k významnej neistote predpokladu nepretržitého trvania činnosti Spoločnosti.

## **2. Vyhlásenie o správe a riadení Spoločnosti (Corporate Governance)**

Vedenie spoločnosti SLSP Social Finance, s.r.o. si uvedomuje význam zodpovednej správy a riadenia spoločnosti, uplatňuje právne záväzné štandardy a prijíma náležité opatrenia v súlade s princípmi OECD Principles of Corporate Governance a nasleduje v tejto oblasti ciele a princípy skupinovej politiky Erste Group.

Kľúčovým prvkom firemnej kultúry materskej spoločnosti Slovenská sporiteľňa, a.s. je implementovaná skupinová politika riadenia (Group Governance Policy), v ktorej sú premietnuté hlavné štandardy a princípy OECD, ako aj rakúskeho kódexu riadenia, ktorý sa každoročne reviduje a aktualizuje. Erste Group Bank, ktorý dodržiava aj rakúsky Kódex Corporate Governance (Austrian Code of Corporate Governance), uplatňuje opatrenia s cieľom úplne implementovať princípy Corporate Governance a zabezpečovať transparentnosť pre všetky akcionárske skupiny. Kódex o riadení je verejne dostupný na internetovej stránke [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at)

Slovenská sporiteľňa má vypracovaný aj Globálny kódex Compliance, ktorý pre banku a pre jej zamestnancov predstavuje súbor etických noriem, princíпов a záväzných pravidiel. Pri jeho porušení podľa rozhodnutia predstavenstva banky uplatňuje nulovú toleranciu.

V priebehu roku 2025 Spoločnosť dodržiavala všetky pravidlá skupinovej politiky o riadení aj aplikovateľné princípy Kódexu, t. j. nedošlo k žiadnej skutočnosti, ktorá by mala za následok ich porušenie.

Spoločnosť nemá povinnosť zahrnúť do samostatnej osobitne označenej časti výročnej správy individuálne vykazovanie informácií o udržateľnosti, nakoľko nespĺňa podmienky zákona na vykazovanie (§ 20c zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov).

Spoločnosť nemá vlastných zamestnancov, preto všetky činnosti, ktoré je možné outsourcovať, sú zabezpečené dodávateľsky. Na základe uzatvorenej zmluvy a v zmysle udelenej licencie Národnej banky Slovenska ich výkon zabezpečuje materská spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a.s. prostredníctvom jej interných zamestnancov.

### **2.1. Vnútoraná kontrola a riadenie rizík**

Vnútornú kontrolu a riadenie rizík Spoločnosť zabezpečuje prostredníctvom svojej materskej spoločnosti, ktorá má jasne definované princípy a štandardy systému vnútornej kontroly. Efektívna vnútoraná kontrola je základom dobrého riadenia rizika, chráni aktíva Spoločnosti,

pomáha redukovať možnosť výskytu podstatných chýb alebo udalostí, spojených s operačným rizikom, a pomáha ich odhaľovať v čase ich výskytu.

Vnútorň kontrolný systém je definovaný ako systém, metodika, postupy a procesy, stanovené konateľmi s cieľom ochrániť aktíva Spoločnosti, obmedziť alebo ovládať riziko a dosiahnuť ciele Spoločnosti. Je úzko spojený s riadením operačného rizika, predovšetkým v oblasti identifikácie rizika a fáz kontroly rizika. Vnútorň kontrolný systém má nasledujúce ciele:

- zabrániť chybám, neefektívnemu alebo zbytočnému využívaniu zdrojov a odhaľovať ich,
- zabrániť zneužívaniu a podvodom a odhaľovať ich,
- zlepšiť integritu, presnosť, včasnosť a spoľahlivosť informácií,
- zvýšiť kvalitu vedenia záznamov,
- kontrolovať dodržiavanie zákonov, nariadení a vnútorných metodík.

Za zavedenie, pravidelné monitorovanie a vyhodnocovanie vnútorného kontrolného systému zodpovedajú konatelia Spoločnosti. Zabezpečujú zavedenie a udržiavanie primeranej a efektívnej sústavy kontrolného systému.

Nezávislou zložkou vnútorného kontrolného systému je odbor vnútorného auditu materskej spoločnosti – Slovenskej sporiteľne, a.s., zodpovedný aj za dcérske spoločnosti banky (vrátane spoločnosti SLSP Social Finance, s.r.o.), ktorý je podriadený priamo Dozornej rade Slovenskej sporiteľne, a.s. Vnútorň audit poskytuje objektívnu, nezávislú previerku aktivít Spoločnosti, vnútorných kontrol a riadenia informačných systémov, ktoré pomáhajú vedeniu Spoločnosti pri monitorovaní a vyhodnocovaní primeranosti a efektívnosti vnútornej kontroly.

Vzhľadom na svoje aktivity je Spoločnosť vystavená viacerým rizikám:

- kreditné riziko a riziko súvisiace s poskytnutím financovania pre projekty Dostupný Domov a Dostupný Nájom a dostupného bývania vo všeobecnosti,
- Spoločnosť nemusí byť schopná úspešne zrealizovať svoje stratégie alebo dosiahnuť svoje finančné alebo investičné ciele,
- spolupráca s akcionárom, ktorý nie je členom Erste Group, pri projektoch Dostupný Domov a Dostupný Nájom, Spoločnosť nie je schopná odhadnúť kroky tohto akcionára v budúcnosti,
- riziko spojené s nedostatočnou likviditou portfólia,
- riziko spojené s nestabilitou podnikateľského prostredia,
- závislosť na Slovenskej sporiteľni a skupine Erste.

V záujme minimalizácie, resp. eliminácie rizík Spoločnosť im venuje náležitú pozornosť.

## **2.2. Organizácia Spoločnosti**

### **Valné zhromaždenie**

Valné zhromaždenie spoločníkov je najvyšším orgánom Spoločnosti. Do pôsobnosti valného zhromaždenia patrí najmä schvaľovanie riadnej a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky, rozhodnutie o rozdelení zisku alebo úhrade strát, rozhodovanie o zmene spoločenskej zmluvy, rozhodovanie o zvýšení alebo znížení základného imania, vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie konateľov a schvaľovanie ich zmlúv o výkone funkcie, rozhodovanie o zrušení spoločnosti, vymenovaní likvidátora a jeho odmene, rozhodovanie o zlúčení, alebo splynutí s inou spoločnosťou, schválenie audítora, rozhodovanie o kapitálovom vstupe do inej

spoločnosti, udelenie predchádzajúceho súhlasu so zmenou základného imania v spoločnostiach, v ktorých má Spoločnosť kapitálový vklad.

Všetky informácie o činnosti valného zhromaždenia, jeho právomociach, opis práv spoločníkov a postup ich uplatnenia sú uvedené v spoločenskej zmluve Spoločnosti, ktorej úplné znenie je v písomnej podobe uložené v sídle Spoločnosti a zverejnené na webovom sídle Spoločnosti.

V roku 2025 sa uskutočnilo jedno valné zhromaždenie. Dňa 23. apríla 2025 na riadnom valnom zhromaždení spoločníci schválili riadnu individuálnu účtovnú závierku, rozdelenie zisku, výročnú správu Spoločnosti za rok 2024 a rozpočet Spoločnosti na rok 2025.

### **Konatelia**

Konatelia sú štatutárnym orgánom Spoločnosti, riadia jej činnosť a konajú v jej mene. Rozhodujú o všetkých záležitostiach Spoločnosti, pokiaľ nie sú všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo spoločenskou zmluvou Spoločnosti vyhradené do pôsobnosti valného zhromaždenia. Do pôsobnosti konateľov patrí najmä: zabezpečovať bežné záležitosti Spoločnosti, zvolávať valné zhromaždenie a vykonávať jeho rozhodnutia, zabezpečovať vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva, predkladať valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu alebo mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát.

Spoločnosť má 3 konateľov, ktorých vymenúva valné zhromaždenie na návrh spoločníkov na dobu neurčitú.

### **Výbor pre audit**

Kontroluje proces finančného výkazníctva, efektívnosť vnútorného kontrolného systému, vrátane bezpečnosti informačných technológií a dodržiavanie zákonných požiadaviek, efektívnosť riadenia rizík, interného auditu a analyzuje odporúčania externých a interných auditorov. Na základe návrhu konateľov odporúča valnému zhromaždeniu schválenie externého audítora Spoločnosti.

Činnosť výboru pre audit Spoločnosti podľa § 34 zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite v znení neskorších predpisov vykonáva Výbor pre audit zriadený Dozornou radou materskej spoločnosti Slovenská sporiteľňa, a.s. Výbor pozostáva zo 4 členov Dozornej rady Slovenskej sporiteľne, a.s., jeho členmi boli Jan Homan (do 12. júna 2025), Vazil Hudák (do 11. novembra 2025), Alena Adamcová, Alexandra Habeler-Drabek (od 6. marca 2025), Paul Formanko (od 12. júna 2025) a Michaela Kršková (od 1. decembra 2025).

## **2.3. Štruktúra základného imania**

Spoločnosť bola zapísaná do Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I ku dňu 13. februára 2020, ktorý bol zároveň dňom jej vzniku. K tomuto dátumu predstavovalo základné imanie Spoločnosti objem 2 050 000,- €, ktoré bolo splatené v plnej výške a predstavovalo obchodný podiel jediného spoločníka Slovenská sporiteľňa, a.s.

Dňa 16. septembra 2021 jediný spoločník Spoločnosti rozhodol o zvýšení základného imania o 1 000 000,- €, ktorá čiastka aj bola ním splatená v plnej výške.

Dňa 11. novembra 2021 jediný spoločník rozhodol o opätovnom zvýšení základného imania, tentokrát o 2 000 000,- €, a to vstupom nového spoločníka Erste Social Finance Holding GmbH, Wien do Spoločnosti, ktorý svoj obchodný podiel splatil v plnej výške. Týmto zvýšením základného imania Erste Social Finance Holding GmbH nadobudol 39,60 %-ný

podiel na základnom imaní Spoločnosti ako aj hlasovacích právach a súčasne klesol podiel Slovenskej sporiteľne, a.s. z doterajších 100 % na 60,40 %, vrátane hlasovacích práv. Výška základného imania Spoločnosti k 31. decembru 2025 bola 5 050 000,- €.

Kvalifikovanú účasť na základnom imaní Spoločnosti má Slovenská sporiteľňa, a.s. ako 60,40 %-ný spoločník Spoločnosti. Rozhodnutie o zvýšení, resp. znížení základného imania Spoločnosti je v priamej kompetencii jej valného zhromaždenia. Spoločnosti nie sú známe žiadne významné dohody, ktorých je Spoločnosť zmluvnou stranou, a ktoré nadobúdajú účinnosť, menia sa alebo ktorých platnosť sa skončí v dôsledku zmeny kontrolných pomerov Spoločnosti, ku ktorej došlo v súvislosti s ponukou na prevzatie.

S obchodnými podielmi je spojené právo podieľať sa na riadení, na zisku, likvidačnom zostatku a hlasovacie právo, ktoré nie je obmedzené. Prevoditeľnosť obchodných podielov tvoriacich základné imanie spoločnosti nie je obmedzená. So súhlasom valného zhromaždenia môže spoločník písomnou zmluvou previesť svoj obchodný podiel na iného spoločníka alebo inú osobu ako spoločníka. Spoločnosti nie sú známe dohody spoločníkov, ktoré by mohli viesť k obmedzeniam prevoditeľnosti obchodných podielov alebo hlasovacích práv.

#### **2.4. Práva spoločníkov a kľúčové funkcie vlastníctva**

Spoločnosť aplikuje princípy spravodlivého zaobchádzania so všetkými spoločníkmi. SLSP Social Finance, s.r.o. nenadobudol v priebehu roka 2025 akcie, ani dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky podľa § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve. Spoločník je oprávnený zúčastniť sa na valnom zhromaždení, hlasovať na ňom, uplatňovať na ňom návrhy a požadovať na ňom informácie a vysvetlenia týkajúce sa záležitostí Spoločnosti alebo záležitostí osôb ovládaných Spoločnosťou, ktoré súvisia s predmetom rokovania valného zhromaždenia. Spoločník má tiež právo na podiel na zisku Spoločnosti (dividendu), ktorý na rozdelenie určí valné zhromaždenie podľa výsledku hospodárenia.

V súlade so spoločenskou zmluvou má spoločník právo vymenovať do funkcie a odvolať konateľov Spoločnosti. SLSP Social Finance, s.r.o. poskytuje spoločníkom pravidelné informácie v ročných a polročných správach poskytovaných v rámci informačných povinností tak, aby boli spoločníci dostatočne informovaní o stave Spoločnosti a o stave ich investícií.

Vzťahy súvisiace s ukončením výkonu funkcie konateľa spoločnosti má SLSP Social Finance, s.r.o. upravené v súlade s Obchodným zákonníkom. Spoločnosť nemá s konateľmi uzatvorenú dohodu, podľa ktorej by im poskytla náhradu v takomto prípade.

Spoločnosť v uplynulom roku nevyňakladala prostriedky na výskum a vývoj.

Slovenská sporiteľňa, a.s. je bezprostredne konsolidujúcou spoločnosťou, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za všetky skupiny podnikov konsolidovaného celku.

Akcionári sa na mimoriadnom valnom zhromaždení 23. októbra 2024 dohodli, že zisk určený na rozdelenie medzi Spoločníkov si budú vyplácať v pomere, akom sa Spoločníci podieľajú na výške vlastného imania a to až do konca toho účtovného obdobia, v ktorom dôjde k prerozdeleniu splateného kapitálového fondu Spoločnosti v prospech spoločníka Slovenská sporiteľňa, a.s..

Spoločnosti k 31. decembru 2023 patril 49,88 %-ný podiel v pridruženej spoločnosti Dostupný Domov j.s.a., so sídlom Farská 48, 949 01 Nitra, IČO: 52 990 401. Ďalšími akcionármi spoločnosti Dostupný Domov j.s.a., boli National Development Fund II., a.s. so sídlom Grösslingová 44, 811 09 Bratislava (podiel 49,88 % na základnom imaní) a Nadácia Slovenskej sporiteľne so sídlom Tomášikova 48, 832 73 Bratislava (podiel 0,24 % na základnom imaní). Dňa 22. februára 2024 bolo zapísané v Obchodnom registri Slovenskej republiky navýšenie základného imania spoločnosti Dostupný Domov j.s.a. a podiely sa zmenili tak, že Spoločnosť mala k uvedenému dátumu 49,94 %-ný podiel v pridruženej spoločnosti Dostupný Domov j.s.a. Ďalšími akcionármi sú National Development Fund I., s.r.o. so sídlom Grösslingová 44, 811 09 Bratislava (podiel 19,55 % na základnom imaní), National Development Fund II., a.s. so sídlom Grösslingová 44, 811 09 Bratislava (podiel 3,87 % na základnom imaní), National Development Fund III., s.r.o. so sídlom Grösslingová 44, 811 09 Bratislava (podiel 26,51 % na základnom imaní) a Nadácia Slovenskej sporiteľne so sídlom Tomášikova 48, 832 73 Bratislava (podiel 0,12 % na základnom imaní). Tento stav je platný aj k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024. Spoločnosť Dostupný Domov j.s.a. je ako pridružená spoločnosť v individuálnej účtovnej závierke vykázaná v obstarávacej cene, pričom môže byť upravená o opravnú položku v prípade zníženia hodnoty majetku pod jeho účtovnú hodnotu.

Spoločnosti k 31. decembru 2025 a 31. decembru 2024 patril aj 49,88 %-ný podiel v pridruženej spoločnosti Dostupný Nájom j.s.a., so sídlom Farská 48, 949 01 Nitra, IČO: 55 964 087. Ďalšími akcionármi spoločnosti Dostupný Nájom j.s.a. sú National Development Fund II., a.s. so sídlom Grösslingová 44, 811 09 Bratislava (podiel 49,88 % na základnom imaní) a Nadácia Slovenskej sporiteľne so sídlom Tomášikova 48, 832 73 Bratislava (podiel 0,24 % na základnom imaní). Spoločnosť Dostupný Nájom j.s.a. je ako pridružená spoločnosť v individuálnej účtovnej závierke vykázaná v obstarávacej cene, pričom môže byť upravená o opravnú položku v prípade zníženia hodnoty majetku pod jeho účtovnú hodnotu.

## **2.5. Zverejňovanie informácií a transparentnosť**

Spoločnosť dôsledne dbá o dodržiavanie právnych predpisov, princípov Corporate Governance a priebežne poskytuje spoločníkom všetky dôležité informácie o svojom podnikaní, finančných a prevádzkových výsledkoch a ostatných dôležitých udalostiach. Pre verejnosť a investorov sú pravidelne zverejňované informácie o hospodárskych výsledkoch spoločnosti, ktoré sú k dispozícii aj na jej webovej stránke.

Všetky informácie sa pripravujú a uverejňujú v súlade so štandardmi účtovníctva a uverejňovania finančných a nefinančných informácií.

### **Táto vysvetľujúca správa je pripravená v zmysle § 20 ods. 8 zákona o účtovníctve.**

Konatelia SLSP Social Finance, s.r.o. potvrdzujú, že príprave „Vyhlásenia o správe a riadení spoločnosti SLSP Social Finance, s.r.o.“ (ďalej len „**Vyhlásenie**“) bola venovaná náležitá starostlivosť a podľa najlepších vedomostí a znalostí konateľov SLSP Social Finance, s.r.o. Vyhlásenie obsahuje aktuálne, úplné a pravdivé informácie v čase jeho vyhotovenia a tiež vyhlasujú, že neboli vynechané žiadne údaje a informácie, ktoré by mohli ovplyvniť význam Vyhlásenia.

V priebehu roka 2025 nedošlo v SLSP Social Finance, s.r.o. k žiadnej skutočnosti, ktorá by mala za následok porušenie kódexov o správe a riadení Spoločnosti.

### 3. Dostupné nájomné bývanie na Slovensku v roku 2025

Ani v roku 2025 sa situácia výrazne nezmenila a Slovensko naďalej významne zaostáva v budovaní a ponuke finančne dostupných nájomných bytov. Prístup k nájomnému bývaniu v SR je na úrovni cca. 9 % z celkového počtu bytov, čo nepriaznivo vplýva na možnosti mobility pracovnej sily, na podporu bývania mladých rodín, či sociálne, priestorovo alebo inak znevýhodnených ľudí.

V krajinách Európskej únie sa podiel nájomných bytov pohybuje od 19 % do 62 %, napríklad v Českej republike je 21 % a v Rakúsku dokonca 42 %. Podiel výdavkov na bývanie na celkových výdavkoch domácností podľa údajov z roku 2016 bol pritom podobný – na Slovensku 24,4 %, v Českej republike 25,6 % a v Rakúsku 22,4 %.

Slovensko patrí spolu s Rumunskom a Poľskom medzi krajiny, kde je priemerný počet izieb na osobu 1,1 a sme tak na chvoste Európy. Vzhľadom na znižujúcu sa kúpyschopnosť obyvateľstva súvisiaci s infláciou, nepredpokladáme, že sa pozícia zmení. Pri porovnaní s okolitými krajinami je na Slovensku dostupnosť bývania najnižšia.

#### **V Rakúsku je nájomné bývanie pre všetkých**

Ako príklad dobrej praxe sa často používa zavedený systém nájomného bývania v Rakúsku. Ten totiž nie je zameraný len na domácnosti s nízkymi príjmami, ale naopak, jeho cieľom je dostupné a kvalitné bývanie dať k dispozícii širokým vrstvám obyvateľstva. Táto politika zabraňuje sociálnej segregácii a prispieva k sociálnemu zmieru. Za nájomné bývanie v Rakúsku zodpovedajú jednotlivé spolkové krajiny v spolupráci s obcami, poisťovňami a bankami. Na rozdiel od Slovenska a ČR sa v Rakúsku sústreďuje primárne na podporu dostupného bývania v nájomných domoch.

#### **Štát podporuje predovšetkým vlastné bývanie**

V Českej republike ako aj na Slovensku sú formy podpory bývania podobné. Ide napríklad o podporu výstavby nájomných bytov, o príspevok na bývanie či krízové sociálne bývanie. V SR príspevok na bývanie nezohľadňuje rozdiely vo výške nájomného a je presne určený, 100,60 € pre jednočlennú domácnosť a 308,40 € pre domácnosť päť a viac osôb. V ČR je jeho výška stanovená na základe skutočných alebo normatívnych nákladov na bývanie a počtu osôb v domácnosti. Tak v ČR, ako aj na Slovensku, je štátna podpora dlhodobo zameraná v prospech vlastného bývania, pričom ide napríklad o podporu stavebného sporenia či daňové úľavy z úverov. V súvislosti s rastom cien nehnuteľností a so sprísňovaním podmienok na získanie hypotekárnych úverov však prestáva byť finančne dostupná pre širšie vrstvy obyvateľstva.

V schéme – Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania sú momentálne štyria investori, a to Vienna Insurance Group ([www.vig.at](http://www.vig.at)), BWS-Gruppe ([www.BWSG.at](http://www.BWSG.at)), HESTIA SICAV FUND ([HESTIA FUND | Investičný fond](#)) a Slovak Affordable Living SICAV ([010/2025 | Centrálny register zmlúv](#)).

Posledné dve z menovaných sú investičné fondy, čo je novinka na základe zmien (zjemnenia) pravidiel vstupu investorov do štátom podporovaného nájomného bývania (ŠPNB). Ide najmä o zníženie sumy minimálnej investície z 500 mil. € na 100 mil. € a možnosti vstupu investičných fondov do schémy. V roku 2025 investor VIG cez svoju spoločnosť KOOOPERATIVA poisťovňa, a.s. VIG odovzdal do systému ŠPNB prvých 102 bytov v Bratislave a plánuje skolaudovať a odovzdať 121 novopostavených bytov v Žiline.

Dostupný Domov j.s.a. a Dostupný Nájom j.s.a. sa rozhodli preskúmať implementačnú prax pri obsadzovaní bytov v rámci schémy ŠPNB a na základe toho sa budú rozhodovať, či sa do

systému prihlásia. Byty v systéme ŠPNB sú ku koncu roka obsadené na cca. 25 %, takže obe spoločnosti zostávajú v tejto téme naďalej v roli pozorovateľa.

### **Sociálna izolácia znevýhodnených skupín**

Formy sociálneho bývania, okrem toho, že nestačia pokryť náklady na bývanie, neprispievajú ani k odstráneniu sociálnej vylúčenosti znevýhodnených skupín obyvateľstva. Nevyhnutnou súčasťou aktívneho riešenia musia byť nástroje na zabezpečenie primeraného a cenovo prístupného nájomného bývania za účasti samospráv, štátu, ale aj privátneho sektora.

### **Systém na podporu štartovacieho bývania pre mladých a riešenie problémov bezdomovectva**

Dve tretiny mladých medzi 25-29 rokov žije s rodičmi.

Pri získaní štartovacieho bývania v podobe nájomného bytu pre mladé rodiny môže pomôcť medzinárodný princíp housing first (najprv bývať). Ak má človek kde bývať, môže si nájsť prácu, zbaviť sa dlhov a zaradiť sa do života. Tento systém bol vyskúšaný vo viacerých krajinách Európskej únie a vo svete. Na Slovensku ho napríklad testuje občianske združenie Vagus v Bratislave, Spišská katolícka charita, Nadácia Dedo a ďalší v iných častiach Slovenska. Zahraničným príkladom je podobný projekt, s ktorým začali ešte v roku 2005 v štáte Utah v USA, a po desiatich rokoch tu bol problém bezdomovectva znížený o vyše 90 %.

## **4. Správa konateľov o podnikateľskej činnosti a stave majetku Spoločnosti**

Hlavnou činnosťou a zámerom Spoločnosti je prevádzkovať dostupné nájomné bývanie v rámci celého Slovenska, najmä pre cieľovú skupinu znevýhodnených osôb súbežne s ďalším cieľom, ktorým je dosiahnutie ekonomicky udržateľnej ziskovej prevádzky a evergreen princípu udržateľnosti podnikania.

Cieľová skupina znevýhodnených osôb zahŕňa znevýhodnené skupiny obyvateľov tak, ako sú zadefinované v zákone č. 112/2018 Z. z. o sociálnej ekonomike, ako napríklad ľudí bez domova, klientov sociálnych služieb krízovej intervencie, neúplné rodiny, rodiny s deťmi žijúce v nevyhovujúcom prostredí a podmienkach, osoby po skončení náhradnej starostlivosti a deti z detských domovov, rodiny s deťmi s nízkym príjmom a sťaženým prístupom k získaniu vlastného bývania, osoby s nízkym príjmom. Do cieľovej skupiny patria aj špecifické profesie potrebné v regióne, ako sú napríklad učitelia, policajti alebo zdravotnícky personál, pre ktoré môže byť motiváciou nástupu do práce a zotrvania, zabezpečenie dôstojného, stabilného a primeraného bývania.

S cieľom dosiahnuť vyššie uvedené, Spoločnosť aj v roku 2025 participovala na projektoch dostupného bývania: Projekt Dostupný Domov j.s.a. a Projekt Dostupný Nájom j.s.a.

### **Dostupný Domov:**

Nositeľom projektu je spoločnosť Dostupný Domov j.s.a., so sídlom Farská 48, 949 01 Nitra, IČO: 52 990 401, ktorá vznikla 19. marca 2020 ako pari passu investícia akcionárov Social Financing SK, s.r.o. (skupina SLSP), Nadácia Slovenskej sporiteľne a National Development Fund II., a.s. (skupina Slovenskej záručnej a rozvojovej banky).

Projekt Dostupný Domov je projektom dostupného nájomného bývania, a je prvým a jedinečným projektom tohto druhu na Slovensku. Vznikol vďaka inšpirácii zo zahraničia a ochote silných a sociálne citiacich investorov ako projekt, prostredníctvom ktorého je možné poskytnúť primárne dostupné a sociálne nájomné bývanie a umožniť tak bývanie aj tým skupinám ľudí, ktoré by inak nemali alebo mali sťaženú možnosť získať bývanie za komerčných trhových podmienok.

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti Dostupný Domov j.s.a. je kúpa a prenájom nehnuteľností s cieľom zabezpečovania bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu pre cieľovú skupinu s cieľom zvýšiť zamestnanosť a mobilitu pracovnej sily, ako aj poskytnúť zlepšené podmienky bývania obyvateľom marginalizovaných komunít.

Spoločnosť Dostupný Domov j.s.a. nadobúda všetky nehnuteľnosti do svojho výlučného vlastníctva a vytvára portfólio nehnuteľností, s predpokladom dlhodobu rastúcej trhovej hodnoty. Pri dosiahnutí dostatočnej veľkosti ťaží zo synergií pri obstarávaní služieb, energií a zavádzaní moderných technológií na správu a monitoring bytov. Zvýhodnené sociálne nájomné je v priemere o 8-25 % nižšie ako porovnateľné komerčné nájomné, čo má vplyv na dlhšiu návratnosť vložených prostriedkov.

Dostupný Domov j.s.a. dosiahol k 31. decembru 2025 výrazne lepšie finančné výsledky ako bolo očakávané, EBITDA 426,5 tis. € za rok 2025 predstavuje nárast 64 % (167 tis. €) voči plánu.

Lepšie finančné výsledky oproti plánu boli dosiahnuté rýchlejším tempom prenájmu bytov, celkovou vyššou obsadenosťou bytov a zároveň efektivitou v správe bytov, t. j. nižšími priamymi prevádzkovými nákladmi súvisiacimi s bytmi. Náklady na prevádzku, sú približne o 5 % vyššie (48 tis. €) ako predpokladal plán, nemali zásadnejší vplyv na zhoršenie celkového výsledku hospodárenia.

Dostupný Domov j.s.a. v roku 2025 neobstaral žiadne nové byty a bytové domy, plánuje pokračovať v akvizícii v roku 2026.

Celkový hospodársky výsledok strata 1,25 mil. € je o 10,4 % lepší ako bolo plánované (1,4 mil. €).

Zámerom projektu do konca roku 2025 bolo nadobudnutie a následný prenájom minimálne 400 bytov, čo znamená poskytnutie bývania a stabilizácie najmenej 1000 jednotlivcov a rodín. K 31. decembru 2025 tvorilo portfólio 412 bytov a 23 nebytových priestorov zapísaných na liste vlastníctva v nadobúdacej cene vo výške približne 53,26 mil. €. Viac ako 1300 ľuďom bolo poskytnuté bývanie.

Finančný majetok spoločnosti bol k 31. decembru 2025 v hodnote 1,47 mil. € (k 31. decembru 2024 vo výške 1,35 mil. €).

V roku 2025 Dostupný Domov spolupracoval so 16 neziskovými organizáciami, ktoré pod najímali byty svojim klientom a zároveň pokračoval v spolupráci s Mestskou nájomnou agentúrou mesta Bratislavy, čo je strategická spolupráca s prvou veľkou samosprávou. Všetky byty v pilotnom projekte s Bratislavou sú obsadené cieľovou skupinou.

Pri realizácii projektu Dostupný Domov sa Spoločnosť inšpirovala skúsenosťami Nadácie SLSP v sociálnej inklúzii znevýhodnených skupín obyvateľstva cez podporu sociálneho bývania. Zámerom Spoločnosti je v spolupráci s Nadáciou SLSP vytvárať dlhodobé partnerstvá s organizáciami neziskového sektora angažujúcimi sa v sociálnej pomoci. Prostredníctvom svojej činnosti zamýšľa Spoločnosť dosahovať dlhodobý merateľný pozitívny sociálny vplyv a formou inklúzie pomáhať znevýhodnenej skupine obyvateľstva dostať sa k primeranému bývaniu, ktoré je predpokladom pre uspokojovanie ďalších životných potrieb každého jednotlivca, keďže bezpečné a trvalé bývanie je nevyhnutnou podmienkou pre získanie a udržanie zamestnania a finančnej stability.

Aj vďaka spolupráci s Nadáciou SLSP sa pri prenájmoch osobám z cieľovej skupiny darilo úzko spolupracovať s mestami a neziskovými organizáciami, ako partnermi pre zabezpečenie dlhodobej udržateľnosti bývania sociálne slabšej skupiny obyvateľstva. Zároveň je tak možné efektívnejšie spravovať nájom v rôznych častiach Slovenska.

Okrem cieľovej skupiny spoločnosť Dostupný Domov poskytuje aj trhové nájomné, aby dotvárala správny mix nájomcov a prispievala k finančnej udržateľnosti projektu.

Projekt dostupného nájomného bývania má veľký sociálny dopad na širokú cieľovú skupinu obyvateľstva a pomáha znevýhodneným skupinám zabezpečiť si dôstojné bývanie.

Dlhodobým cieľom projektu Dostupný Domov ako projektu dostupného bývania je inšpirovať a zatriktívniť tému pre ďalších sociálnych investorov.

### **Dostupný Nájom:**

Druhou investíciou Spoločnosti je Dostupný Nájom, j.s.a., ktorá rieši ako dlhodobo zlepšiť podmienky nájomného bývania aj pre marginalizovanú rómsku komunitu (MRK), vytváraním vhodných nájomných mixov a/alebo zlepšením prostredia a kvality bývania.

Spoločnosť má zároveň záujem preskúmať, či sa téma nájomného bývania dá dlhodobo financovať, čo sa v prvom kroku zatiaľ potvrdilo získaním 2 investorov.

Dostupný Nájom má za cieľ poskytnúť bývanie v rámci cieľovej skupiny aspoň 25 % ľudí z MRK. Tento špecifický cieľ vyžaduje iný prístup ako pri Dostupnom Domove, na čo sa Dostupný Nájom pripravuje a začal budovať kontakty a spolupráce s organizáciami ako aj jednotlivcami, ktorí pomôžu pri práci s MRK.

Okrem toho sa podarilo spoločnosť Dostupný Nájom technicky pripraviť tak, aby vedela vykonávať svoju činnosť.

V roku 2025 Dostupný Nájom obstaral 1 byt a podpísal zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na ďalších 176 bytov v hodnote cca. 30,4 mil. €. V roku 2024 Dostupný Nájom obstaral 2 byty a podpísal zmluvu o budúcej kúpnej zmluve na ďalších 38 bytov v hodnote cca. 5 mil. €.

Dostupný Nájom nadviazal spoluprácu s 2 neziskovými organizáciami.

Dostupný Nájom má k 31. decembru 2025 finančný majetok v hodnote 49,03 mil. € ( k 31. decembru 2024 vo výške 53,68 mil. €). Počas roka 2024 Dostupný Nájom poskytol pôžičku vo výške 6 mil. € spoločnosti Dostupný Domov.

V oboch spoločnostiach (Dostupný Domov j.s.a. a Dostupný Nájom j.s.a.) v marci 2025 bol rozšírený management o ďalšieho člena predstavenstva, ktorý je zodpovedný za oblasť investícií a finančnej výkonnosti.

#### 4.1. Výsledky činnosti Spoločnosti k 31. decembru 2025

Spoločnosť v priebehu roka 2025 pokračovala v naplňaní svojej stratégie: získať a následne investovať prostriedky na podporu dostupného nájomného bývania.

Spoločnosť 30. júla 2021 emitovala Sociálne Dlhopisy Social Financing SK, s.r.o. s kombinovaným úrokovým výnosom a v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 10 mil. €, splatné v roku 2031. Do stanoveného termínu odkúpila rozhodujúcu časť emisie v objeme 5,942 mil. € Slovenská sporiteľňa, a.s., zvyšok vo výške 1,070 mil. € menší investori. Spoločnosť ku koncu roka 2021 odkúpila vlastné dlhopisy z nových vlastných zdrojov vo výške 2 mil. € a umorila ich.

#### Kľúčové charakteristiky dlhopisu

Druh, forma, ISIN:	nezabezpečený dlhopis s prívlastkom sociálny, vo forme na doručiteľa, v zaknihovanej podobe registrovaný v Centrálnom depozitári cenných papierov SR, a.s. Názov: Sociálny Dlhopis SFSK 2031 I, ISIN: SK4000019410
Mena, menovitá hodnota, splatnosť:	dlhopis je vydaný v mene EUR, s menovitou hodnotou: 1 000,- €. Celkový objem emisie: do 10 000 000,- €, splatnosť: 30. júla 2031
Výplata úrokov:	(a) počas prvých 8 rokov od dátumu emisie úrokovým výnosom vo výške 0,15 % p. a. (výnosové obdobie od 30.7.2021 do 30.7.2029) a (b) počas 9. a 10. roka od dátumu emisie úrokovým výnosom vo výške 1,40 % p.a. (výnosové obdobie od 30.7.2029 do 30.7.2031)
Výplata Dlhopisov:	výplata menovitej hodnoty pri splatnosti
Obmedzenie prevoditeľnosti:	dlhopis je voľne prevoditeľný
Obchodovanie dlhopisom:	na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s.

Zo všetkých získaných zdrojov Spoločnosť v októbri 2021 vložila do Dostupného Domova j.s.a. 9,750 mil. € ako pari passu investíciu v podobe vkladu do kapitálového fondu. Ostatné získané prostriedky vo výške 262 tis. € si Spoločnosť ponechala na krytie svojich prevádzkových potrieb a záväzkov z emitovaných dlhopisov.

Spoločnosť v roku 2025 nevydala žiadne cenné papiere s osobitnými právami kontroly.

V nadväznosti na rozhodnutie mimoriadneho valného zhromaždenia Spoločnosť v decembri 2023 dostala príspevok do ostatných kapitálových fondov od spoločníka Slovenská sporiteľňa, a.s. vo výške 18 001 980,- €. Tieto prostriedky v plnej výške použila na investíciu do novovzniknutej spoločnosti Dostupný Nájom j.s.a. Zároveň na základe rovnakého rozhodnutia hore uvedeného mimoriadneho valného zhromaždenia Spoločnosť vo februári 2024 dostala príspevok do ostatných kapitálových fondov od spoločníka Slovenská sporiteľňa, a.s. vo výške

13 270 000,- €. Tieto prostriedky v plnej výške použila na investíciu do spoločnosti Dostupný Domov j.s.a.

Ako to vyplýva z povahy činnosti Spoločnosti, táto v uplynulom roku vykazovala len výnosy z úrokov na bežnom účte vo výške 1,5 tis. €. Zároveň mala výdavky vo výške 48 tis. €, ktoré súviseli so zabezpečením nevyhnutných prevádzkových potrieb Spoločnosti, výdavky na úroky z vydaného dlhopisu a bankové poplatky vo výške 29 tis. €.

#### 4.2. Majetok a základné finančné ukazovatele Spoločnosti k 31. decembru 2025

##### Súvaha Spoločnosti k 31.12.2025 v skrátenej štruktúre

(v tis. EUR netto)

	2025	2024
<b>Aktíva celkom</b>	<b>43 096</b>	<b>43 151</b>
Neobežný majetok	43 002	43 002
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	0	0
Dlhodobý finančný majetok	43 002	43 002
Obežný majetok	94	149
Zásoby	0	0
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Krátkodobé pohľadávky	0	0
Finančné účty	94	149
Časové rozlíšenie	0	0
<b>Pasíva celkom</b>	<b>43 096</b>	<b>43 151</b>
Vlastné imanie	35 997	36 073
Základné imanie	5 050	5 050
Kapitálové fondy	31 272	31 272
Fondy zo zisku	14	0
Výsledok hospodárenia min. rokov	(263)	(528)
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	(76)	279
Závazky	7 099	7 078
Rezervy	18	14
Dlhodobé záväzky	7 081	7 064
Krátkodobé záväzky	0	0
Krátkodobé finančné výpomoci	0	0
Bankové úvery a výpomoci	0	0
Časové rozlíšenie	0	0

Výkaz ziskov a strát Spoločnosti k 31.12.2025 v skrátenej štruktúre  
(v tis. EUR)

	2025	2024
Tržby z predaja tovaru	0	0
Náklady na predaný tovar	0	0
Obchodná marža	0	0
Tržby z predaja vlastných služieb	0	0
Spotreba materiálu, energie a služieb	(48)	(39)
Pridaná hodnota	(48)	(39)
Osobné náklady	0	0
Dane a poplatky	0	0
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	0	0
Tvorba a zaúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	0	0
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	0	0
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	0	0
Iné náklady na hospodársku činnosť	0	0
Iné výnosy z hospodárskej činnosti	0	0
Výsledok z hospodárskej činnosti	(48)	(39)
Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie	0	0
Opravné položky k finančnému majetku	0	339
Výnosové úroky	2	11
Nákladové úroky	(28)	(28)
Kurzové zisky	0	0
Kurzové straty	0	0
Ostatné finančné náklady	(1)	(2)
Výsledok z finančnej činnosti	(27)	320
Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením	(75)	281
Daň z príjmov	(1)	(2)
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	(76)	279

Vybrané finančné ukazovatele

	2025	2024
ROE	-0,21%	0,77%
ROA	-0,18%	0,65%
Vlastné imanie v tis. EUR	35 997	36 073
Hospodársky výsledok v tis. EUR	(76)	279
Aktíva celkom (v tis. EUR) = Bilančná suma	43 096	43 151

Riadna účtovná závierka Spoločnosti tvorí prílohu tejto výročnej správy.

## 5. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia roku 2025

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

## **6. Predpokladaný budúci vývoj Spoločnosti**

V nasledujúcom roku sa Spoločnosť bude naďalej zameriavať na rozvoj kľúčového projektu dostupného nájomného bývania cez spoločnosti Dostupný Domov j.s.a. a Dostupný Nájom j.s.a.

Naďalej rokujeme o nových zdrojoch na financovanie témy dostupného bývania s EIB, EBRD, CEB a ďalšími inštitucionálnymi klientmi, najmä mimo SR.

Dostupný Nájom j.s.a. rieši ako zlepšiť podmienky a možnosti nájomného bývania s vyšším zapojením marginalizovaných komúní a ako tento problém dlhodobo financovať.

Spoločnosti Dostupný Domov js.a. aj Dostupný Nájom j.s.a. plánujú:

- obsadzovať byty v súlade s obchodným plánom
- obstarávať ďalšie bytové jednotky na zvýšenie efektívnosti z rozsahu.

## **7. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja**

V roku 2025 Spoločnosť nevynakladala prostriedky na výskum a vývoj.

## **8. Nadobúdanie vlastných podielov, resp. podielov ovládajúcej osoby**

V roku 2025 Spoločnosť nenadobudla vlastné dočasné listy, obchodné podiely a ani akcie, dočasné listy alebo obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

## **9. Vysporiadanie straty**

V roku 2025 SLSP Social Finance, s.r.o. vykázal stratu vo výške 76 091,40 €. Konatelia navrhujú celú túto stratu preúčtovať na účet Neuhradenej straty minulých rokov.

## **10. Organizačná zložka v zahraničí**

Spoločnosť nemá k 31. decembru 2025 organizačnú zložku v zahraničí.

## **Vyhlásenie zodpovedných osôb**

Zodpovedné osoby spoločnosti SLSP Social Finance, s.r.o., so sídlom Tomášikova 48, 832 01 Bratislava, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka číslo: 143085/B, IČO: 52 840 107, Ing. Rastislav Blažej, konateľ a Mgr. Roman Hrabuša, konateľ, podľa svojich najlepších znalostí a vedomostí týmto vyhlasujú, že riadna účtovná závierka, ktorú obsahuje táto výročná správa, poskytuje pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a hospodárskeho výsledku SLSP Social Finance, s.r.o. a že táto správa o riadení, ako aj výročná správa ako celok obsahuje pravdivý a verný prehľad vývoja a výsledkov činnosti a postavenia SLSP Social Finance, s.r.o. za rok 2025 spolu s opisom hlavných rizík a neistôt, ktorým čelí v súvislosti s jeho podnikateľskou činnosťou. Táto výročná správa zároveň predstavuje aj Ročnú finančnú správu podľa zákona o burze cenných papierov, a obsahuje informácie požadované týmto zákonom.

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

Zodpovedné osoby spoločnosti vyhlasujú, že táto výročná správa bola overená a preverená audítorom.



**Ing. Rastislav Blažej**  
konateľ



**Mgr. Roman Hrabuša**  
konateľ

# Správa nezávislého audítora

Spoločníkom a konateľom spoločnosti SLSP Social Finance, s.r.o.:

## Správa z auditu účtovnej závierky

### Náš názor

Podľa nášho názoru vyjadruje účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti SLSP Social Finance, s.r.o. (ďalej „Spoločnosť“) k 31. decembru 2025 a výsledok hospodárenia Spoločnosti za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o účtovníctve“).

Náš názor je v súlade s našou dodatočnou správou pre Výbor pre audit z dňa 16. marca 2026.

### Čo sme auditovali

Účtovná závierka Spoločnosti obsahuje:

- súvahu k 31. decembru 2025,
- výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil a
- poznámky k účtovnej závierke, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

### Východisko pre náš názor

Náš audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Naša zodpovednosť vyplývajúca z týchto štandardov je ďalej opísaná v časti našej správy Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočným a vhodným východiskom pre náš názor.

#### **PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.**

Karadžičova 2, 815 32 Bratislava - mestská časť Staré Mesto

Tel.: +421 (0) 2 59 350 111

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III., oddiel: Sro, vložka číslo: 16611/B  
The firm is registered in the Commercial Register of the Bratislava III City Court, Section: Sro, Ref. No.: 16611/B  
IČO/The firm's ID No.: 35 739 347  
IČ DPH/VAT Reg. No.: SK2020 270 021  
IBAN: SK71 1100 0000 0026 2374 0004

## Nezávislosť

Od Spoločnosti sme nezávislí v zmysle etických požiadaviek Nariadenia Európskeho parlamentu a rady (EÚ) č. 537/2014 (ďalej „Nariadenie (EÚ) č. 537/2014“), ktoré sa vzťahujú na audity účtovných závierok subjektov verejného záujmu, v zmysle etických požiadaviek zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej „Zákon o štatutárnom audite“), ktoré sa vzťahujú na audity účtovných závierok v Slovenskej republike, ako aj v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov v znení schválenom Slovenskou komorou audítorov (ďalej „Etický kódex audítora“), ktoré sa vzťahujú na audity účtovných závierok subjektov verejného záujmu. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky v zmysle etických požiadaviek Nariadenia (EÚ) č. 537/2014, Zákona o štatutárnom audite a Etického kódexu audítora.

Podľa nášho najlepšieho vedomia a svedomia, vyhlasujeme, že sme neposkytli Spoločnosti a jej materskej spoločnosti v Európskej únii také neaudítorské služby, ktoré sú zakázané na základe článku 5, odstavec 1 Nariadenia (EÚ) č. 537/2014 a platných právnych predpisov a nariadení v Slovenskej republike.

V období od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 sme Spoločnosti neposkytli žiadne neaudítorské služby.

## Náš prístup k auditu

### Prehľad

---

<b>Hladina významnosti</b>	Celková hladina významnosti za Spoločnosť je 430 tisíc EUR a predstavuje približne 1% z celkových aktív Spoločnosti.
----------------------------	--

---

<b>Kľúčové záležitosti auditu</b>	Posúdenie znehodnotenia investície v podnikoch s podstatným vplyvom.
-----------------------------------	--

---

Náš audit sme navrhli s ohľadom na hladinu významnosti a na základe posúdenia rizík významných nesprávností v účtovnej závierke. Zvážili sme najmä oblasti, v ktorých vedenie Spoločnosti uplatnilo svoj subjektívny úsudok, napríklad v súvislosti s významnými účtovnými odhadmi, v rámci ktorých boli použité predpoklady a zvážené budúce udalosti, ktoré sú vzhľadom na ich povahu neisté. Tak ako v prípade všetkých našich auditov sme zohľadnili tiež riziko spojené s možným obchádzaním interných kontrol vedením, a okrem iného sme zvážili aj to, či existujú dôkazy o zaujatosti, ktorá predstavuje riziko významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu.

Rozsah nášho auditu Spoločnosti sme prispôsobili tak, aby sme mohli vykonať dostatočnú prácu, ktorá nám umožní vyjadriť názor k účtovnej závierke ako celku, pričom sme zohľadnili štruktúru Spoločnosti, účtovné procesy a kontroly ako aj odvetvie, v ktorom Spoločnosť pôsobí.

## Hladina významnosti

Rozsah nášho auditu bol ovplyvnený aplikáciou hladiny významnosti. Audit je navrhnutý tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby. Nesprávnosti sú považované za významné, ak jednotlivito alebo v súhrne môžu ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov vykonané na základe účtovnej závierky.

Na základe nášho profesionálneho úsudku sme stanovili určité kvantitatívne limity pre hladinu významnosti, vrátane celkovej hladiny významnosti za Spoločnosť pre účtovnú závierku ako celok, ako je uvedené v tabuľke nižšie. Tie nám spolu so zvážením kvalitatívnych aspektov pomohli stanoviť rozsah nášho auditu, jeho povahu, načasovanie a rozsah našich auditorských postupov ako aj pri vyhodnocovaní vplyvov nesprávností, jednotlivito ako aj súhrne, na účtovnú závierku ako celok.

---

### Celková hladina významnosti Spoločnosti

430 tisíc EUR

---

### Ako sme ju stanovili

Hladinu významnosti sme stanovili ako približne 1% z celkových aktív Spoločnosti.

---

### Zdôvodnenie spôsobu stanovenia hladiny významnosti

Pri stanovení hladiny významnosti sme vychádzali z obchodného modelu Spoločnosti, ktorým je držanie investície v spoločnosti Dostupný Domov j.s.a. (ďalej „DoDo“) a v spoločnosti Dostupný Nájom j.s.a. (ďalej „DoNa“) a poskytovanie kapitálu na financovanie ich aktivít. Zámerom Spoločnosti nie je dosahovať zisk v krátkodobom horizonte, nakoľko aktivity DoDo a DoNa majú sociálne zameranie.

---

## Kľúčové záležitosti auditu

Kľúčové záležitosti auditu sú záležitosti, ktoré podľa nášho profesionálneho úsudku boli najvýznamnejšie pre náš audit účtovnej závierky v bežnom účtovnom období. Tieto záležitosti boli posúdené v kontexte nášho auditu účtovnej závierky ako celku, aby sme si na ňu mohli vytvoriť náš názor, a z tohto dôvodu nevyjadrujeme samostatný názor k jednotlivým záležitostiam.

## Kľúčové záležitosti auditu

## Ako náš audit zohľadnil dané kľúčové záležitosti

### Posúdenie znehodnotenia investície v podnikoch s podstatným vplyvom.

Hodnota investície Spoločnosti v DoDo a v DoNa predstavuje približne 99% celkových aktív. Ako je uvedené v časti II bode 7 a v časti III poznámok k účtovnej závierke, štatutárny orgán posúdil prípadné znehodnotenie investície v DoDo a DoNa, ktoré bolo založené na posúdení plnenia obchodného plánu, t. j. napĺňania očakávania nákupu nových bytov, ktoré budú následne dané do prenájmu.

Významné úsudky boli použité pri hodnotení aktuálneho a očakávaného vývoja trhu nehnuteľností vzhľadom na fakt, že vývoj budúcich trhových podmienok môže mať významný vplyv na hospodárske a finančné výsledky investícií.

Posúdenie znehodnotenia investície v DoDo a DoNa považujeme za kľúčovú záležitosť auditu, kvôli významnosti hodnoty investície a potenciálne významnému dopadu v prípade jej znehodnotenia.

V rámci posúdenia znehodnotenia investície sme obdržali a posúdili realizovateľnosť obchodného plánu DoDo a obchodného plánu DoNa.

Na vybranej vzorke sme si overili ocenenie aktív držaných v DoDo a v DoNa, vrátane ocenenia bytov, ktoré sme testovali na úroveň zmlúv o prevode vlastníctva, listov vlastníctva a externých znaleckých posudkov.

Ocenenie aktív DoDo a DoNa sme porovnali na hodnotu investície Spoločnosti.

## Správa k ostatným informáciám vrátane výročnej správy

Štatutárny orgán je zodpovedný za ostatné informácie. Ostatné informácie pozostávajú z výročnej správy (ale neobsahujú účtovnú závierku a našu správu audítora k nej).

Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na ostatné informácie.

V súvislosti s našim auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou prečítať si ostatné informácie a pritom zvážiť, či sú tieto ostatné informácie významne nekonzistentné s účtovnou závierkou alebo s našimi poznatkami získanými počas auditu, alebo či máme iný dôvod sa domnievať, že sú významne nesprávne.

Pokiaľ ide o výročnú správu, posúdili sme, či obsahuje zverejnenia, ktoré vyžaduje Zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas nášho auditu sme dospeli k názoru, že:

- informácie uvedené vo výročnej správe za rok, za ktorý je účtovná závierka pripravená, sú v súlade s účtovnou závierkou, a že
- výročná správa bola vypracovaná v súlade so Zákonom o účtovníctve.

Navyše na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme počas auditu získali, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

## Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a objektívnu prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so Zákonom o účtovníctve a za internú kontrolu, ktorú štatutárny orgán považuje za potrebnú pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za posúdenie toho, či je Spoločnosť schopná nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za zverejnenie prípadných okolností súvisiacich s pokračovaním Spoločnosti v činnosti, ako aj za zostavenie účtovnej závierky za použitia predpokladu pokračovania v činnosti v dohľadnej dobe, ibaže by štatutárny orgán buď mal zámer Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo tak bude musieť urobiť, pretože realisticky inú možnosť nemá.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohliadanie nad procesmi finančného výkazníctva Spoločnosti.

## Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primerané uistenie o tom, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá bude obsahovať náš názor. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v úhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe účtovnej závierky.

Počas celého priebehu auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus ako súčasť auditu podľa Medzinárodných audítorských štandardov. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká výskytu významných nesprávností v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy, ktoré reagujú na tieto riziká, a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na to, aby tvorili východisko pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti, ktorá je výsledkom podvodu, je vyššie než v prípade nesprávnosti spôsobenej chybou, pretože podvod môže znamenať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné opomenutie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy, ktoré sú za daných okolností vhodné, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a s nimi súvisiacich zverejnených informácií zo strany štatutárneho orgánu.

- Vyhodnocujeme, či štatutárny orgán v účtovníctve vhodne používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov aj to, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že takáto významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, sme povinní modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky, vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iných záležitostí plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu a významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré identifikujeme počas nášho auditu.

Osobám povereným spravovaním sme poskytli vyhlásenie, že sme dodržali relevantné etické požiadavky ohľadom našej nezávislosti, a komunikujeme s nimi o všetkých vzťahoch a ďalších záležitostiach, o ktorých by bolo možné rozumne uvažovať, že by mohli mať vplyv na našu nezávislosť, a kde to bolo relevantné, ohľadom krokov podniknutých na eliminovanie ohrozenia alebo na zavedenie protiopatrení.

Zo záležitostí komunikovaných osobám povereným spravovaním, sme určili tie záležitosti, ktoré boli najvýznamnejšie počas auditu účtovnej závierky za bežné obdobie, a preto sú považované za kľúčové záležitosti auditu. Tieto záležitosti uvádzame v správe audítora, okrem prípadov, keď zákon alebo nariadenie zakazuje zverejnenie danej záležitosti, alebo keď vo veľmi zriedkavých prípadoch rozhodneme, že záležitosť by nemala byť uvedená v našej správe, pretože nepriaznivé dôsledky jej zverejnenia by dôvodne mohli prevážiť nad verejným záujmom takejto komunikácie.

## **Správa k ostatným právnym a regulačným požiadavkám**

### **Súlad prezentácie účtovnej závierky s požiadavkami európskeho jednotného elektronického formátu vykazovania (ďalej „ESEF“)**

Štatutárny orgán je zodpovedný za to, aby bola prezentácia účtovnej závierky za rok končiaci sa 31. decembra 2025, ktorá je súčasťou ročnej finančnej správy, v súlade s požiadavkami delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) č. 2019/815 zo 17. decembra 2018, ktorým sa dopĺňa smernica Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 2004/109/ES, pokiaľ ide o regulačné technické predpisy o špecifikácii jednotného elektronického formátu vykazovania (ďalej „Nariadenie o ESEF“). Účtovná závierka za rok končiaci sa 31. decembra 2025, ktorá by bola prezentovaná v elektronickom formáte XHTML, nám bude k dispozícii po dátume vydania tejto správy audítora.

Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na súlad prezentácie priloženej účtovnej závierky s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Keď nám štatutárny orgán poskytne XHTML elektronický formát priloženej účtovnej závierky, bude našou zodpovednosťou vykonať zákazku v súlade s Medzinárodným štandardom pre zákazky na uisťovacie služby 3000 (revidované znenie), "Zákazky na uisťovacie služby iné ako audit alebo preverenie historických finančných informácií", s cieľom získať primerané uistenie o súlade účtovnej závierky s požiadavkami Nariadenia o ESEF. Naša aktualizovaná správa audítora bude obsahovať buď konštatovanie, že na základe vykonaných postupov je prezentácia účtovnej závierky vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF, alebo modifikáciu nášho záveru.

## Vymenovanie

Za audítora Spoločnosti sme boli prvýkrát vymenovaní dňa 25. mája 2021 na dobu neurčitú, čo predstavuje celkové nepretrúšané obdobie audítorskej zákazky 6 rokov.

Audítorm zodpovedným za audítorskú zákazku a túto správu nezávislého audítora je Peter Klačanský.

*PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.*  
PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.

Licencia SKAU č. 161



31. marca 2026

Bratislava, Slovenská republika



Ing. Peter Klačanský, FCCA

Licencia UDVA č. 1270

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

mikro účtovnej jednotky



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 5

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 1 2 1 1 8 2 0 0 8	Účtovná závierka X riadna	Mesiac Rok od 0 1 2 0 2 5
IČO 5 2 8 4 0 1 0 7	mimoriadna	Za obdobie do 1 2 2 0 2 5
SK NACE 4 6 . 1 9 . 0	priebežná (vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1 2 0 2 4 do 1 2 2 0 2 4

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč MÚJ 1-01)  
(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč MÚJ 2-01)  
(v celých eurách)

 Poznámky (Úč MÚJ 3-01)  
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

S L S P S o c i a l F i n a n c e , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

T O M Á Š I K O V A

Číslo

4 8

PSČ

Obec

8 3 2 0 1 B R A T I S L A V A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

M E S T S K Ý S Ú D B R A T I S L A V A I I I .

O D D I E L S R O , V L O Ž K A Č . 1 4 3 0 8 5 / B

Telefónne číslo

0 9 0 3 8 8 3 6 7 1

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 3 . 0 2 . 2 0 2 6

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie Netto 1	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 2
	<b>SPOLU MAJETOK</b> r. 02 + r. 14	01	4 3 0 9 6 2 2 5	4 3 1 5 0 8 8 9
A.	<b>Neobežný majetok</b> r. 03 + r. 04 + r. 09	02	4 3 0 0 1 9 8 0	4 3 0 0 1 9 8 0
A.I.	<b>Dlhodobý nehmotný majetok (012, 013, 014, 015, 019, 01X, 041, 051) - /072, 073, 074, 075, 079, 07X, 091, 093, 095A/</b>	03		
A.II.	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 05 až r. 08)</b>	04		
A.II.1.	Pozemky a stavby (021, 031, 042A, 052A) - /081, 092A, 094A, 095A/	05		
2.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022, 02X, 042A, 052A) - /082, 08XA, 092A, 094A, 095A/	06		
3.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (025, 026, 029, 02X, 032, 042A, 052A) - /085, 086, 089, 08XA, 092A, 094A, 095A/	07		
4.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) - +/- 098/	08		
A.III.	<b>Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 10 až r. 13)</b>	09	4 3 0 0 1 9 8 0	4 3 0 0 1 9 8 0
A.III.1.	Podielové cenné papiere (061, 062, 063, 043A, 053A) - /095A, 096A/	10	4 3 0 0 1 9 8 0	4 3 0 0 1 9 8 0
2.	Ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 066A, 067A, 069, 06XA, 043A, 053A) - /095A, 096A/	11		
3.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	12		
4.	Ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (065A, 066A, 067A, 06XA) - /096A/	13		
B.	<b>Obežný majetok</b> r. 15 + r. 16 + r. 17 + r. 21	14	9 4 2 4 5	1 4 8 9 0 9
B.I.	<b>Zásoby (112, 119, 11X, 121, 122, 123, 124, 12X, 132, 133, 13X, 139, 314A) - /191, 192, 193, 194, 195, 196, 19X, 391A/</b>	15		
B.II.	<b>Dlhodobé pohľadávky (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 316A, 31XA, 335A, 336A, 33XA, 354A, 355A, 358A, 35XA, 371A, 374A, 375A, 378A, 381A, 382A, 385A) - 391A</b>	16		
B.III.	<b>Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 18 až r. 20)</b>	17		
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 316A, 31XA) - /391A/	18		
2.	Sociálne poistenie, daňové pohľadávky a dotácie (336A, 341A, 342A, 343A, 345A, 346A, 347A, 34XA) - /391A/	19		
3.	Ostatné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 354A, 355A, 358A, 35XA, 371A, 374A, 375A, 378A, 381A, 382A, 385A, 398A) - /391A/	20		
B.IV.	<b>Finančný majetok</b> r. 22 + r. 23	21	9 4 2 4 5	1 4 8 9 0 9
B.IV.1.	Peniaze a účty v bankách (211, 213, 21X, 221A, 22XA, +/- 261)	22	9 4 2 4 5	1 4 8 9 0 9
2.	Ostatné finančné účty (251, 252, 253, 256, 257, 25X, 259, 314A) - /291, 29X/	23		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 3	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 4
	<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b> r. 25 + r. 34	24	4 3 0 9 6 2 2 5	4 3 1 5 0 8 8 9
A.	<b>Vlastné imanie</b> r. 26 + r. 29 + r. 30 + r. 31 + r. 32 + r. 33	25	3 5 9 9 6 8 7 5	3 6 0 7 2 9 6 7
A.I.	<b>Základné imanie</b> r. 27 + r. 28	26	5 0 5 0 0 0 0	5 0 5 0 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie a zmeny základného imania (411, +/- 419) alebo (+/- 491)	27	5 0 5 0 0 0 0	5 0 5 0 0 0 0
2.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	28		
A.II.	<b>Kapitálové fondy</b> (412, 413, 417, 418)	29	3 1 2 7 1 9 8 0	3 1 2 7 1 9 8 0
A.III.	<b>Fondy zo zisku</b> (421, 422, 423, 427, 42X)	30	1 3 9 6 6	
A.IV.	<b>Oceňovacie rozdiely</b> (+/- 415, 416)	31		
A.V.	<b>Nerozdelený zisk alebo neuhradená strata minulých rokov</b> (428, /-/429)	32	- 2 6 2 9 8 0	- 5 2 8 3 4 1
A.VI.	<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b> (+/-) r. 01 - (r. 26 + r. 29 + r. 30 + r. 31 + r. 32 + r. 34)	33	- 7 6 0 9 1	2 7 9 3 2 8
B.	<b>Závazky</b> r. 35 + r. 36 + r. 37 + r. 38 + r. 43 + r. 44 + r. 45	34	7 0 9 9 3 5 0	7 0 7 7 9 2 2
B.I.	<b>Dlhodobé záväzky okrem rezerv a úverov</b> (316A, 321A, 32XA, 372A, 471A, 472A, 473A, 474A, 475A, 476A, 478A, 479A, 47XA, /-/255A, 383A, 384A)	35	7 0 8 1 0 5 8	7 0 6 3 7 0 4
B.II.	<b>Dlhodobé rezervy</b> (451A, 459A, 45XA)	36		
B.III.	<b>Dlhodobé bankové úvery</b> (461A, 46XA)	37		
B.IV.	<b>Krátkodobé záväzky okrem rezerv, úverov a výpomoci súčet</b> (r. 39 až r. 42)	38	3 4 0	3 4 0
B.IV.1.	Krátkodobé záväzky z obchodného styku (316A, 321A, 32XA, 322, 324, 325, 326, 32X, 475A, 476A, 478A, 479A, 47XA)	39		
2.	Závazky voči zamestnancom a zo sociálneho poistenia (331, 333, 336A, 33X, 479A)	40		
3.	Daňové záväzky a dotácie (341A, 342A, 343A, 345A, 346A, 347A, 34XA)	41	3 4 0	3 4 0
4.	Ostatné krátkodobé záväzky (364, 365, 366, 367, 368A, 36X, 372A, 379, 383A, 384A, 398A, 471A, 472A, 474A, 478A, 479A, 47XA)	42		
B.V.	<b>Krátkodobé rezervy</b> (323, 32XA, 451A, 459A, 45XA)	43	1 7 9 5 2	1 3 8 7 8
B.VI.	<b>Bežné bankové úvery</b> (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	44		
B.VII.	<b>Krátkodobé finančné výpomoci</b> (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	45		



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	<b>Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 02 až r. 07)</b>	<b>01</b>		
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	02		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb (601, 602, 606)	03		
III.	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	04		
IV.	Aktivácia (účtová skupina 62)	05		
V.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	06		
VI.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	07		
*	<b>Náklady na hospodársku činnosť spolu súčet (r. 09 až r. 17)</b>	<b>08</b>	<b>4 8 2 0 2</b>	<b>3 8 6 0 9</b>
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, (+/-) 505A, 507)	09		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503, (+/-) 505A)	10		
C.	Služby (účtová skupina 51)	11	<b>4 8 0 3 7</b>	<b>3 8 6 0 9</b>
D.	Osobné náklady (účtová skupina 52)	12		
E.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	13	<b>1 3 5</b>	
F.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (551, (+/-) 553)	14		
G.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	15		
H.	Opravné položky k pohľadávkam (+/- 547)	16		
I.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	17	<b>3 0</b>	
**	<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 01 - r. 08)</b>	<b>18</b>	<b>- 4 8 2 0 2</b>	<b>- 3 8 6 0 9</b>
*	<b>Pridaná hodnota (r. 02 - r. 09) + (r. 03 + r. 04 + r. 05) - (r. 10 + r. 11)</b>	<b>19</b>	<b>- 4 8 0 3 7</b>	<b>- 3 8 6 0 9</b>
*	<b>Výnosy z finančnej činnosti spolu súčet (r. 21 až r. 26)</b>	<b>20</b>	<b>1 5 6 9</b>	<b>1 1 1 9 7</b>
VII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	21		
VIII.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku (665)	22		
IX.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku (666)	23		
X.	Výnosové úroky (662)	24	<b>1 5 6 9</b>	<b>1 1 1 9 7</b>
XI.	Kurzové zisky (663)	25		
XII.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	26		



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Náklady na finančnú činnosť spolu súčet (r. 28 až r. 33)	27	2 8 8 2 0	- 3 0 9 2 0 7
J.	Predané cenné papiere a podiely (561)	28		
K.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	29		
L.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	30		- 3 3 8 7 5 2
M.	Nákladové úroky (562)	31	2 7 8 4 2	2 7 9 1 8
N.	Kurzové straty (563)	32		
O.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	33	9 7 8	1 6 2 7
**	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 20 - r. 27)	34	- 2 7 2 5 1	3 2 0 4 0 4
**	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 18 + r. 34)	35	- 7 5 4 5 3	2 8 1 7 9 5
P.	Daň z príjmov (591, 595)	36	6 3 8	2 4 6 7
Q.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/-) (596)	37		
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 35 - r. 36 - r. 37)	38	- 7 6 0 9 1	2 7 9 3 2 8

**I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**

<b>Obchodné meno a sídlo</b>	SLSP Social Finance, s.r.o. Tomášikova 48, 832 01 Bratislava
<b>Dátum založenia</b>	12. december 2019
<b>Dátum vzniku (podľa obchodného registra)</b>	13. február 2020
<b>Hospodárska činnosť</b>	Sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb

Spoločnosť SLSP Social Finance, s.r.o. (ďalej „Spoločnosť“), IČO 52 840 107, so sídlom Tomášikova 48, 832 01 Bratislava bola založená dňa 12. decembra 2019 a zaregistrovaná dňa 13. februára 2020 pod názvom Social Financing SK, s.r.o. do Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 143085/B. Spoločnosť sa dňa 17. decembra 2021 premenovala na Social Finance, s.r.o. Nakoľko bola zo strany Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I nesprávne zapísaná zmena mena Spoločnosti, dňa 22.01.2022 bola Spoločnosť premenovaná na SLSP Social Finance, s.r.o.

Hlavné činnosti Spoločnosti:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
- prenájom hnutelných vecí,
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov.

Spoločnosť nemá žiadnu organizačnú zložku.

Spoločnosť SLSP Social Finance, s.r.o. sa stala v roku 2020 jedným z akcionárov spoločnosti Dostupný Domov j.s.a. a to upísaním 1 800 (slovom tisíc osemsto) kusov zaknihovaných akcií s osobitnými právami Triedy A2, znejúcich na meno, s menovitou hodnotou jednej akcie 1 000 EUR (slovom tisíc EUR) s názvom: Trieda A2 a s emisným kurzom jednej akcie vo výške 1 100 EUR (slovom tisícsto EUR) a zaplatila emisný kurz peňažným vkladom vo výške 1 980 000 EUR (slovom: jeden milión deväťstoosemdesiat tisíc EUR). V spoločnosti Dostupný Domov j.s.a. mala Spoločnosť podiel na základnom imaní vo výške 49,88 %. Celkové základné imanie spoločnosti Dostupný Domov j.s.a. bola vo výške 3 609 000 EUR. Dňa 22. februára 2024 bolo zapísané v Obchodnom registri Slovenskej republiky navýšenie základného imania spoločnosti Dostupný Domov j.s.a. a zmenili sa podiely tak, že Spoločnosť mala k uvedenému dátumu 49,94 % podiel na základnom imaní, ktorý predstavoval novú emisiu 2 036 (slovom dvetisíc tridsaťšesť) kusov zaknihovaných akcií s osobitnými právami Triedy A2, znejúcich na meno, s menovitou hodnotou jednej akcie 1 000 EUR (slovom tisíc EUR) a zaplatila emisný kurz peňažným vkladom vo výške 2 036 000 EUR (slovom: dva milióny tridsaťšesť tisíc EUR). Celkové základné imanie spoločnosti Dostupný Domov j.s.a. je k 22. februáru 2024 vo výške 7 681 000 EUR. V rovnaký deň Spoločnosť vložila do kapitálových fondov v spoločnosti Dostupný Domov j.s.a. 11 234 000 EUR.

Spoločnosť SLSP Social Finance, s.r.o. sa stala v roku 2023 jedným z akcionárov spoločnosti Dostupný Nájom j.s.a. a to upísaním 1 800 (slovom tisíc osemsto) kusov zaknihovaných akcií s osobitnými právami Triedy A2, znejúcich na meno, s menovitou hodnotou jednej akcie 1 EUR (slovom jedno EUR) s názvom: Trieda A2 a s emisným kurzom jednej akcie vo výške 1,10 EUR (slovom jedno EUR a desať centov) a zaplatila emisný kurz peňažným vkladom vo výške 1 980 EUR (slovom: jeden tisíc deväťstoosemdesiat EUR). V spoločnosti Dostupný Nájom j.s.a. má Spoločnosť podiel na základnom imaní vo výške 49,88 %. Celkové základné imanie spoločnosti Dostupný Nájom j.s.a. je vo výške 3 609 EUR.

Počas roka 2025 pretrváva politické napätie v regióne, spôsobené vojnovým konfliktom medzi Ruskou federáciou a Ukrajinou, zároveň v marci roku 2026 sa rozpútal konflikt na Blízkom východe, čo naďalej negatívne ovplyvňuje ceny komodít a finančné trhy a prispieva k zvýšeniu volatility podnikateľského prostredia a stagnácie 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**

Spoločnosť k 31. decembru 2025 a ani k 31. decembra 2024 nemala žiadnych zamestnancov.

**2. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Táto účtovná závierka je priebežná individuálna účtovná závierka Spoločnosti. 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.

**3. Schválenie účtovnej závierky za rok 2024**

Účtovnú závierku Spoločnosti SLSP Social Finance, s. r. o. za rok 2024 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 23. apríla 2025.

**4. Členovia orgánov Spoločnosti**

Orgán	Funkcia	Meno
Štatutárny orgán	konateľ	Ing. Rastislav Blažej, od: 13.2.2020
	konateľ	Mgr. Roman Hrabuša, od: 13.2.2020
	konateľ	Ing. Peter Šúrek, od: 25.11.2021

**5. Štruktúra spoločníkov a ich podiel na základnom imaní**

K 31. decembru 2025

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach %
	EUR	%	
Slovenská sporiteľňa, a.s.	3 050 000	60,40	60,40
Erste Social Finance Holding GmbH	2 000 000	39,60	39,60
<b>Spolu</b>	<b>5 050 000</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

K 31. decembru 2024

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach %
	EUR	%	
Slovenská sporiteľňa, a.s.	3 050 000	60,40	60,40
Erste Social Finance Holding GmbH	2 000 000	39,60	39,60
<b>Spolu</b>	<b>5 050 000</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

**6. Konsolidovaná účtovná závierka**

Spoločnosť SLSP Social Finance, s.r.o. je dcérskou spoločnosťou spoločnosti Slovenská sporiteľňa, a.s. so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava s podielom 60,40 % na jej základnom imaní a spoločnosti Erste Social Finance Holding GmbH so sídlom Am Belvedere 1, 1100 Viedeň, Rakúsko s podielom 39,60 % na základom imaní.

Slovenská sporiteľňa, a.s. je bezprostredne konsolidujúcou spoločnosťou, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za všetky skupiny podnikov konsolidovaného celku. Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti Slovenská sporiteľňa, a.s. za rok končiaci sa 31. decembrom 2025 bude po zostavení sprístupnená v jej sídle v Bratislave, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava.

Erste Group Bank AG so sídlom na adrese: Am Belvedere 1, 1100 Viedeň, Rakúsko zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za všetky skupiny podnikov konsolidovaného celku. Erste Group Bank AG vlastní 100 % podiel na základnom imaní Slovenskej sporiteľne, a.s.

Materská spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a. s., a konečná materská spoločnosť Erste Group Bank AG zostavujú konsolidovanú účtovnú závierku podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii.

**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 2025 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 jednorazovo do výnosov pri poskytnutí služby, resp. splnení dodávky. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.).

6. 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.

7. Použitie odhadov a významných úsudkov

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 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:

- pri posúdení prípadného znehodnotenia investícií v spoločnostiach Dostupný Domov j.s.a. a Dostupný Nájom j.s.a. Spoločnosť použila významné úsudky, ktoré boli založené na posúdení plnenia obchodného plánu, t. j. naplňovania očakávania nákupu nových bytov, ktoré budú následne dané do prenájmu a nastavenia správneho mixu zvýhodneného a komerčného nájmu. Spoločnosť Dostupný Domov j.s.a. nadobúda všetky nehnuteľnosti do svojho výlučného vlastníctva a vytvára portfólio nehnuteľností, s predpokladom dlhodobo rastúcej trhovej hodnoty. Pri dosiahnutí dostatočnej veľkosti ťaží zo synergií pri obstarávaní služieb, energií a zavádzaní moderných technológií na správu a monitoring bytov. Významné úsudky boli použité aj pri hodnotení aktuálneho a očakávaného vývoja trhu nehnuteľností vzhľadom na fakt, že vývoj budúcich trhových podmienok môže mať významný vplyv na hospodárske a finančné výsledky investície. V neposlednom rade Spoločnosť detailne sleduje a vyhodnocuje riziko koncentrácie v segmente trhu s rezidenčnými nehnuteľnosťami, čo má tiež vplyv na prípadné znehodnotenie investície. Všetky tieto úsudky, odhady a posúdenia rizík sú zakomponované do vyhodnocovania indikátorov prípadného znehodnotenia investícií Spoločnosti v spoločnosti Dostupný Domov j.s.a. a v spoločnosti Dostupný Nájom j.s.a.

## 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, ...). 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.
- 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 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.

- g) Dlhodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, Spoločnosť testuje dlhodobý finančný majetok na znehodnotenie. Ocenenie majetku sa upraví opravnými položkami, ak existuje opodstatnený predpoklad zníženia hodnoty majetku pod jeho účtovnú hodnotu. Opravné položky sa zrušia alebo sa zmení ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.
- h) 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.
- i) 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.
- j) 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).
- 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.
- n) 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.
- o) 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.
- p) 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 24 %.
- q) 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 a služby. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
  - Závazky – ktoré sú súčasťou portfólia finančných nástrojov na obchodovanie sa následne oceňujú v ich umorenej hodnote použitím metódy efektívnej úrokovej miery.
  - 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. 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 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.

**III. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**

Spoločnosť má k 31. decembru 2025 49,94 % podiel na základom imaní v spoločnosti Dostupný Domov j.s.a. v hodnote 4 016 000 EUR (k 31. decembru 2024 49,94 % podiel v hodnote 4 016 000 EUR). Táto spoločnosť vznikla v roku 2020 ako pari passu investícia akcionárov Slovenská sporiteľňa, a. s. (SISp) v zastúpení spoločnosťou SLSP Social Finance, s.r.o., Nadácia Slovenskej sporiteľne (NSISp) a National Development Fund II, a. s. (NDF II), v zastúpení správcovskej spoločnosti Slovak Investment Holding, a. s. Hlavným cieľom aktivít spoločnosti je zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu, pre znevýhodnené osoby alebo sociálne menej zvýhodnené skupiny s cieľom zvýšiť zamestnanosť, zamestnatelnosť a mobilitu pracovnej sily, respektíve poskytnúť zlepšené podmienky bývania obyvateľom marginalizovaných rómskych komunít. Z ekonomického pohľadu zámerom investície je nájsť model na dostupné bývanie pre znevýhodnené osoby alebo sociálne menej zvýhodnené skupiny obyvateľstva, ktorý zabezpečí ekonomicky udržateľnú ziskovú prevádzku. Počas roka 2021 Spoločnosť vložila do kapitálových fondov spoločnosti Dostupný Domov j.s.a. 9 750 000 EUR. V roku 2024 opäť vložila Spoločnosť príspevok do kapitálových fondov, tentokrát v objeme 11 234 000 EUR. Hodnota investície vykázanéj ako pridružená spoločnosť na riadku 10 Podielové cenné papiere je k 31. decembru 2025 vo výške 25 000 000 EUR (k 31. decembru 2024 vo výške 25 000 000 EUR).

Vzhľadom na charakter a špecifiká podnikateľského zámeru hore uvedenej investície ako aj existenciu rizika, že by spoločnosť Dostupný Domov j.s.a. nebola schopná zabezpečiť ekonomicky udržateľnú ziskovú prevádzku, Spoločnosť k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 posúdila indikátory prípadného znehodnotenia investície v spoločnosti Dostupný Domov j.s.a. a usúdila, že k 31. decembru 2025 a ani k 31. decembru 2024 nie je potreba upravovať účtovnú hodnotu investície o opravnú položku. V rámci posúdenia Spoločnosť vychádzala z aktuálneho vývoja plnenia obchodného plánu spoločnosti Dostupný Domov j.s.a., ako aj vývoja cien na realitnom trhu. Spoločnosť taktiež zohľadnila špecifický zámer poskytovať dostupné bývanie pre znevýhodnené osoby alebo sociálne menej zvýhodnené skupiny, avšak v rámci ekonomicky udržateľnej ziskovej prevádzky. Pri vykonaní testu znehodnotenia investície v spoločnosti Dostupný Domov j.s.a. vzala Spoločnosť do úvahy najmä aktuálnu trhovú hodnotu nehnuteľností v portfóliu, ktorá k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 prevyšovala hodnotu samotnej investície. Vzhľadom na charakter krátkodobých nájomných zmlúv je fungovanie spoločnosti Dostupný Domov j.s.a. nastavené tak, aby v prípade potreby umožňovalo efektívne nakladanie s portfóliom bez predpokladu významných dodatočných nákladov.

Zároveň Spoločnosť má k 31. decembru 2025 49,88 % podiel na základom imaní v spoločnosti Dostupný Nájom j.s.a. v hodnote 1 980 EUR.

Táto spoločnosť vznikla v roku 2023 ako nesymetrická investícia akcionárov SISp v zastúpení spoločnosťou SLSP Social Finance, s.r.o., NSISp a NDF II, v zastúpení správcovskej spoločnosti Slovak Investment Holding, a. s. Hlavným cieľom aktivít spoločnosti je zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu, pre znevýhodnené osoby alebo sociálne menej zvýhodnené skupiny s cieľom zvýšiť zamestnanosť, zamestnatelnosť a mobilitu pracovnej sily, respektíve poskytnúť zlepšené podmienky bývania obyvateľom marginalizovaných rómskych komunít. Z ekonomického pohľadu zámerom investície je nájsť model na dostupné bývanie pre znevýhodnené osoby alebo sociálne menej zvýhodnené skupiny obyvateľstva, ktorý zabezpečí ekonomicky udržateľnú ziskovú prevádzku. Počas roka 2023 Spoločnosť vložila do kapitálových fondov spoločnosti Dostupný Nájom j.s.a. 18 000 000 EUR. Hodnota investície vykázanéj ako pridružená spoločnosť na riadku 10 Podielové cenné papiere je k 31. decembru 2025 vo výške 18 001 980 EUR (k 31. decembru 2024 vo výške 18 001 980 EUR).

Vzhľadom na charakter a špecifiká podnikateľského zámeru spomínanej investície ako aj existenciu rizika, že by spoločnosť Dostupný Nájom j.s.a. nebola schopná zabezpečiť ekonomicky udržateľnú ziskovú prevádzku, Spoločnosť k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 posúdila indikátory prípadného znehodnotenia investície v spoločnosti Dostupný Nájom j.s.a. a usúdila, že nie je potreba upravovať účtovnú hodnotu investície o opravnú položku.

V období od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 neboli poskytnuté Spoločnosti žiadne neauditorské služby.

	2025	2024
<b>Náklady na overenie účtovnej závierky audítormi</b>	<b>14 089</b>	<b>13 705</b>

**1. Závazky (r.35 a r.38 súvahy)**1.1. Výška záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti:

K 31. decembru 2025

Bežné účtovné obdobie			
Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Závazky spolu
<b>Dlhodobé záväzky</b>			
Závazky z obchodného styku	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné záväzky	7 081 058	0	7 081 058
<b>Dlhodobé záväzky spolu (r. 35)</b>	<b>7 081 058</b>	<b>0</b>	<b>7 081 058</b>
<b>Krátkodobé záväzky</b>			
Závazky z obchodného styku	0	0	0
Závazky voči zamestnancom a zo sociálneho poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	340	0	340
Ostatné záväzky	0	0	0
<b>Krátkodobé záväzky spolu (r. 38)</b>	<b>340</b>	<b>0</b>	<b>340</b>

Spoločnosť k 31. decembru 2025 neviduje záväzky po lehote splatnosti.

K 31. decembru 2024

Minulé účtovné obdobie			
Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Závazky spolu
<b>Dlhodobé záväzky</b>			
Závazky z obchodného styku	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0
Ostatné záväzky	7 063 704	0	7 063 704
<b>Dlhodobé záväzky spolu (r. 35)</b>	<b>7 063 704</b>	<b>0</b>	<b>7 063 704</b>
<b>Krátkodobé záväzky</b>			
Závazky z obchodného styku	0	0	0
Závazky voči zamestnancom a zo sociálneho poistenia	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	340	0	340
Ostatné záväzky	0	0	0
<b>Krátkodobé záväzky spolu (r. 38)</b>	<b>340</b>	<b>0</b>	<b>340</b>

Spoločnosť k 31. decembru 2024 neviduje záväzky po lehote splatnosti.

1.2. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	340	340
<b>Krátkodobé záväzky spolu (r. 38)</b>	<b>340</b>	<b>340</b>
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	7 081 058	7 063 704
<b>Dlhodobé záväzky spolu (r. 35)</b>	<b>7 081 058</b>	<b>7 063 704</b>

Spoločnosť 30. júla 2021 emitovala Sociálne Dlhopisy Social Financing SK, s.r.o. s kombinovaným úrokovým výnosom a v predpokladanej celkovej menovitej hodnote do 10 000 000 EUR, splatné v roku 2031. Skutočná menovitá hodnota emisie bola 9 000 000 EUR. Spoločnosť zároveň umorila 2 000 000 EUR a konečná menovitá hodnota emisie bola 7000 000 EUR. Do stanoveného termínu odkúpila rozhodujúcu časť emisie v objeme 5 941 961 EUR Slovenská sporiteľňa, a.s., zvyšok vo výške 1 069 793 EUR menší investori. Hodnota emitovaných dlhopisov vykázaných na riadku 35 Dlhodobé záväzky je k 31. decembru 2025 vo výške 7 081 058 EUR (k 31. decembru 2024 vo výške 7 063 704 EUR).

Kľúčové charakteristiky dlhopisu:

Druh, forma, ISIN:

- nezabezpečený dlhopis s prívlastkom sociálny,
- vo forme na doručiteľa, v zaknihovanej podobe,
- registrovaný v Centrálnom depozitári cenných papierov SR, a.s.

Názov: Sociálny Dlhopis SFSK 2031 I,

ISIN: SK4000019410

Mena, menovitá hodnota, splatnosť:

- dlhopis je vydaný v mene EUR,
- s menovitou hodnotou 1 000 EUR,
- celkový objem emisie do 10 000 000 EUR,
- skutočný objem emisie 9 000 000 EUR,
- vrátené CP z emisie 2 000 000 EUR,
- objem emisie na účtoch 7 000 000 EUR,
- splatnosť: 30. júla 2031

Výplata úrokov:

- počas prvých 8 rokov od dátumu emisie úrokovým výnosom vo výške 0,15 % p. a. (výnosové obdobie od 30.7.2021 do 30.7.2029)
- počas 9. a 10. roka od dátumu emisie úrokovým výnosom vo výške 1,40 % p.a. (výnosové obdobie od 30.7.2029 do 30.7.2031)

Výplata dlhopisov: výplata menovitej hodnoty pri splatnosti

Obmedzenie prevoditeľnosti: dlhopis je voľne prevoditeľný

Obchodovanie dlhopisom: na regulovanom voľnom trhu Burzy cenných papierov v Bratislave, a.s.

#### **IV. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA**

##### **1. Podmienené záväzky**

K 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 Spoločnosť nemala žiadne podmienené záväzky a záruky.

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.

#### **V. PRÍJMY A VÝHODY ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI**

Členovia štatutárnych, dozorných a iných orgánov k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024 nepoberali žiadne príjmy a nemali žiadne výhody súvisiace s ich funkciou.

#### **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 ďalšie udalosti osobitného významu nenastali.

#### **VII. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV**

Prehľad peňažných tokov je uvedený v prílohe, tabuľka č. 1.

Peňažné prostriedky sú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu „Peniaze na ceste“.

Peňažné ekvivalenty sú krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nehrozí riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Členenie peňažnej hotovosti a ekvivalentov peňažnej hotovosti:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Minulé účtovné obdobie
Peniaze	0	0
Bankové účty	94 245	148 909
<b>Spolu</b>	<b>94 245</b>	<b>148 909</b>

Spoločnosť použila na vykazovanie peňažných tokov z prevádzkovej činnosti nepriamu metódu.

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

## Príloha:

Tabuľka č. 1	Prehľad peňažných tokov	Bežné úctovné obdobie	Minulé úctovné obdobie
	<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		
<b>Z/S</b>	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením (+/-)	(75 453)	281 795
<b>A.1.</b>	<b>Nepeňažné operácie ovplyvňujúce výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmu</b>	<b>30 346</b>	<b>(320 403)</b>
	Odpisy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku (+)	0	0
	Zmena stavu rezerv (+/-)	4 074	1 628
	Zmena stavu opravných položiek (+/-)	0	(338 752)
	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov na vydané dlhopisy (+)	17 353	17 406
	Úroky účtované do nákladov (+)	10 488	10 512
	Úroky účtované do výnosov (-)	(1 569)	(11 197)
	Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov	0	0
	Kurzové rozdiely (+/-)	0	0
	Ostatné položky nepeňažného charakteru (+/-)	0	0
<b>A.2.</b>	<b>Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (-/+)	0	0
	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+/-)	0	0
	<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov (+/-) (súčet Z/S + A.1. +A.2.)</b>	<b>(45 107)</b>	<b>(38 608)</b>
	Prijaté úroky (+)	1 569	11 197
	Výdavky na zaplatené úroky (-)	(10 488)	(10 512)
	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky (-/+)	(638)	(2 127)
<b>A.</b>	<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>(54 664)</b>	<b>(40 050)</b>
	<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>		
	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	0	0
	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	0	0
	Príjmy z predaja dlhodobých CP a podielov (+)	0	0
	Výdavky na obstaranie dlhodobých CP a podielov v iných účt. jednotkách (-)	0	(13 270 000)
	Prijaté dividendy (+)	0	0
<b>B.</b>	<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>0</b>	<b>(13 270 000)</b>
	<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
<b>C.1.</b>	Peňažné toky vo vlastnom imaní	0	13 270 000
	Príjmy z upísaných akcií a obchodných podielov (+)	0	0
	Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania (+)	0	13 270 000
	Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účtovnou jednotkou (-)	0	0
<b>C.2.</b>	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti	0	0
	Príjmy z emisie dlhových cenných papierov (+)	0	0
	Výdavky na úhradu záväzkov z dlhových cenných papierov (-)	0	0
	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku	0	0
	Ostatné dlhodobé záväzky	0	0
<b>C.</b>	<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>0</b>	<b>13 270 000</b>
<b>D.</b>	<b>Čisté zvýšenie alebo zníženie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (+/-) (súčet A+ B+ C)</b>	<b>(54 664)</b>	<b>(40 050)</b>
<b>E.</b>	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku obdobia	148 909	188 959
<b>F.</b>	Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+/-)	0	0
<b>G.</b>	<b>Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci úctovného obdobia</b>	<b>94 245</b>	<b>148 909</b>