

**I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**

Účtovná jednotka Dostupné bývanie Šamorín s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným so sídlom v Bratislave. Založená bola dňa 12.08.2011 spoločenskou zmluvou. Deň vzniku je 14.09.2011. IČO 46322264. Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava, oddiel: s.r.o, vložka č. 75690/B.

V priebehu účtovného obdobia neboli uskutočnené žiadne významné zmeny v zápise do Obchodného registra.

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je:  
uskutočňovanie stavieb a ich zmien

- prípravné práce k realizácii stavby
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
- reklamné a marketingové služby
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov

Účtovná závierka zostavená za predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená Valným zhromaždením, v súlade s Obchodným zákonníkom, dňa 23.06.2016.

Spoločnosť zostavuje túto účtovnú závierku podľa §17 Zákona 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov ako riadnu účtovnú závierku k poslednému dňu účtovného obdobia. Účtovná závierka spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania účtovnej jednotky.

Počet zamestnancov spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	3	2

**INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU**

Štruktúra skupiny:

Spoločnosti sa netýka.

**1. NAJVYŠŠIE PODNIK V KONSOLIDÁCII**

Spoločnosti sa netýka.

**2. MATERSKÝ PODNIK V KONSOLIDÁCII**

Spoločnosti sa netýka.

**3. MIESTO ULOŽENIA KONSOLIDOVANÝCH ÚČTOVNÝCH ZÁVIEROK**

Spoločnosti sa netýka.

**4. OSLOBODENIE OD POVINNOSTI ZOSTAVIŤ KONSOLIDOVANÚ ÚČTOVNÚ ZÁVIERKU A KONSOLIDOVANÚ VÝROČNÚ SPRÁVU**

Spoločnosti sa netýka.

**5. DCÉRSKE PODNIKY**

Spoločnosť nemá dcérske podniky a nie je ani neobmedzene ručiacim spoločníkom verejnej obchodnej spoločnosti a ani komplementárom komanditnej spoločnosti.

**II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI**

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2016 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2015: žiadne).

**III. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**

Účtovná závierka spoločnosti pozostávajúca zo súvahy, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke k 31.12.2016 bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania činnosti spoločnosti a v súlade s účtovnými predpismi platnými v Slovenskej republike. Údaje v účtovnej závierke správne a verne zobrazujú stav majetku a záväzkov, vlastné imanie predstavujúce súhrn vlastných zdrojov krytia majetku, finančnú situáciu a výsledok hospodárenia.

### Všeobecné zásady

1. Pri účtovaní o výsledku hospodárenia účtovnej jednotky spoločnosť berie za základ všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
2. Ocenenie majetku a záväzkov v účtovníctve a účtovnej závierke je upravené o položky vyjadrujúce riziká, straty a znehodnotenia, ktoré boli známe ku dňu zostavenia účtovnej závierky (opravné položky, rezervy).
3. Pokiaľ sa pri inventarizácii zásob zistí, že ich predajná cena znížená o náklady spojené s predajom je nižšia, než cena použitá na ich ocenenie v účtovníctve, zásoby sa ocenia v účtovníctve a v účtovnej závierke touto nižšou cenou.
4. Spoločnosť účtuje o skutočnostiach, ktoré sú predmetom účtovníctva, do obdobia, s ktorým tieto skutočnosti časovo a vecne súvisia, ak túto zásadu nemožno dodržať, môže účtovať aj v účtovnom období, v ktorom uvedené skutočnosti zistila.
5. Majetok a záväzky sú vykazované v historických cenách, ak nie je v časti Spôsob ocenenia jednotlivých položiek uvedené inak.
6. Spoločnosť vykonala ku dňu účtovnej závierky inventarizáciu majetku a záväzkov v súlade so zákonom o účtovníctve.
7. Zostatky účtov, ktoré obsahuje súvaha, a ktorými sa účtovné obdobie začína, nadväzujú na zostatky účtov, ktorými sa predchádzajúce účtovné obdobie uzavrelo.
8. Pri rozlišovaní majetku a pasív na dlhodobé a krátkodobé sa za základné kritérium berie celková doba splatnosti. Pohľadávky a záväzky sú však v súvahe vykazované podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu zostavenia účtovnej závierky, to znamená, že pohľadávky a záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 12 mesiacov sú vykazované ako krátkodobé, so zostatkovou dobou splatnosti nad 12 mesiacov ako dlhodobé.

### Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe:

Spoločnosti sa netýka.

### Spôsoby a určenie ocenenia vrátane účtovných odhadov a predpokladov

#### **SPOSOB OCENENIA JEDNOTLIVÝCH POLOŽIEK**

##### **a) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou**

Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou je v účtovníctve ocenený v obstarávacej cene.

Drobný dlhodobý nehmotný majetok do výšky 2400 EUR je jednorázovo odpísaný do nákladov spoločnosti v roku jeho obstarania.

Spoločnosť neeviduje vo svojom majetku dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou.

##### **b) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný vlastnou činnosťou**

Spoločnosť nevytvára dlhodobý nehmotný majetok vlastnou činnosťou.

##### **c) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný iným spôsobom**

Spoločnosť neeviduje dlhodobý nehmotný majetok obstaraný iným spôsobom.

##### **d) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou**

Dlhodobý hmotný majetok bol v účtovníctve ocenený v obstarávacej cene. Obstarávacia cena obsahuje cenu obstarania majetku a náklady súvisiace s obstaraním, ako napríklad náklady na dopravu, poštovné, clo, províziu.

Náklady na rozšírenie, modernizáciu a rekonštrukciu, vedúce k zvýšeniu výkonnosti, kapacity alebo účinnosti v úhrnnej hodnote viac ako 1700 EUR pri jednotlivom majetku za bežné účtovné obdobie, zvyšujú obstarávaciu cenu dlhodobého hmotného majetku. Náklady na technické zhodnotenie v úhrnnej hodnote 1700 EUR a menej pri jednotlivom majetku za bežné účtovné obdobie a náklady na prevádzku, údržbu a opravy sa účtujú do nákladov bežného účtovného obdobia.

Dlhodobý hmotný majetok do výšky 1700 EUR je jednorázovo odpísaný do nákladov spoločnosti v roku jeho obstarania.

Spoločnosť eviduje v dlhodobom hmotnom majetku obstaranom kúpou samostatné hnutelné veci a poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok.

**e) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný vlastnou činnosťou**

Spoločnosť nevytvára dlhodobý hmotný majetok vlastnou činnosťou.

**f) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný iným spôsobom**

Spoločnosť neeviduje dlhodobý hmotný majetok obstaraný iným spôsobom.

**g) Dlhodobý finančný majetok**

Spoločnosti sa netýka.

**h) Zásoby obstarané kúpou**

Zásoby spoločnosti sú ocenené obstarávacími cenami, ktorých súčasťou je cena obstarania a náklady súvisiace s obstaraním. Náklady súvisiace s obstaraním predstavovali prepravné, clo, balné, a pod.

Spoločnosť účtuje o obstaraní a úbytku zásob podľa spôsobu B.

Účtovná jednotka nemá určené predpisom pre účtovné obdobie normy prirodzených úbytkov zásob.

Spoločnosť neeviduje zásoby obstarané kúpou.

**i) Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou**

Spoločnosť evidovala k 31.12.2016 zásoby spolu vo výške 1 571 318 EUR, z toho:

- nedokončená výroba – 1 201 082 EUR - etapa B a C vo výstavbe

- výrobky – byty ocenené vo vlastných nákladoch – 320 372 EUR – etapa A, budú predávané v r. 2017

- nehnuteľnosť na predaj vo výške 49 865 EUR – pozemok prislúchajúci k nehnuteľnostiam – budú predané v r. 2017

**j) Zásoby obstarané iným spôsobom**

Spoločnosť neeviduje zásoby obstarané iným spôsobom.

**k) Zákazková výroba a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj.**

Spoločnosť realizuje výstavbu nehnuteľnosti určenej na predaj. Nespĺňa ale podmienky na účtovanie o zákazkovej výrobe alebo zákazkovej výstavbe. Spoločnosť aktivuje vlastné náklady na výstavbu nehnuteľnosti do nedokončenej výroby.

Spoločnosť začala v roku 2015 s výstavbou nových obytných budov znova v Šamoríne. Opäť aktivovala do nedokončenej výroby koncom roka 2015 priame náklady súvisiace so stavbou a časť (20%) režijných nákladov. Počas roka 2016 pokračovala vo výstavbe, spolu 3 obytné domy s bytmi a ukončila koncom roka 2016 prvú etapu, následne začala predávať byty.

**l) Pohľadávky**

Pohľadávky sú v účtovníctve ocenené ich menovitou hodnotou. V prípade pochybných a sporných pohľadávok spoločnosť vytvára adekvátnu opravnú položku k pohľadávkam.

Pri dlhodobých pohľadávkach je opravnou položkou upravená hodnota pohľadávky na jej hodnotu v čase účtovania a vykazovania (súčasná hodnota).

Všetky pohľadávky spoločnosti sú krátkodobé, konkrétne ide o ostatné pohľadávky z obch. styku, daňové pohľadávky a iné pohľadávky.

**m) Krátkodobý finančný majetok**

Peňažné prostriedky a ceniny sú ocenené v ich menovitej hodnote.

**n) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy**

Spoločnosť účtuje na účtoch časového rozlíšenia v súlade so zásadou o účtovaní nákladov a výnosov do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia, ide o anticipatívne a tranzitívne položky časového rozlíšenia.

Spoločnosť účtovala o nákladoch budúcich období krátkodobých (poistenie automobilov) a o krátkodobých príjmoch budúcich období.

**o) Rezervy**

Spoločnosť tvorí rezervy (§26 Zákona 431/2002 Z.z. o účtovníctve) na predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty súvisiace so záväzkami s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou.

Spoločnosť vytvorila krátkodobé zákonné rezervy – rezerva na nevyčerpanú dovolenku a s tým súvisiace odvody.

**p) Dlhopisy**

Spoločnosť emitovala dlhodobé dlhopisy v sume 30.000.000 CZK (300 ks za 10.00 CZK). Všetky boli predané, spoločnosť vypláca štvrtročne úroky – akumulovaný úrokový výnos vo výške 8% p.a.

**q) Záväzky**

Záväzky (vrátane úverov a výpomocí) sú ocenené v ich menovitej hodnote. Ak sa pri inventarizácii záväzkov zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve aj v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

Spoločnosť účtovala o dlhodobých záväzkoch – záväzky zo sociálneho fondu, ostatné dlhodobé záväzky (autoúver), výdané dlhopisy. Krátkodobé záväzky tvoria záväzky z obchodného styku (ostatné), záväzky voči spoločníkom, voči zamestnancom, záväzky zo sociálneho poistenia a daňové záväzky a dotácie.

**r) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy**

Spoločnosť účtuje na účtoch časového rozlíšenia v súlade so zásadou o účtovaní nákladov a výnosov do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia, ide o anticipatívne a tranzitívne položky časového rozlíšenia.

Spoločnosť účtovala na účtoch časového rozlíšenia na strane pasív súvahy a to o krátkodobých výdavkoch budúcich období – úroky z vydaných dlhopisov platené pozadu.

**s) Deriváty, majetok a záväzky zabezpečené derivátmi**

Spoločnosť neúčtovala v priebehu účtovného obdobia o derivátoch a tiež nemá derivátmi zabezpečený majetok alebo záväzky.

**t) Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci**

Spoločnosť neeviduje prenájatý majetok (operatívny prenájom), iba majetok prenajímaný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci (finančný leasing).

**u) Daň z príjmov**

Splatná daň z príjmov sa vypočíta zo základu dane z príjmov a sadzby ustanovenej Zákonom o dani z príjmov.

**v) Vlastné imanie**

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, zákonného rezervného fondu, výsledku hospodárenia minulých období a výsledku hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení.

Základné imanie sa vykazuje vo výške zapísanej v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vykazuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vykazujú ako emisné ážio.

Výška upísaného základného imania je 5 000 EUR. Základné imanie spoločnosti je tvorené peňažným vkladom vo výške 2 550 EUR spoločnosťou QUINTELA s.r.o., peňažným vkladom vo výške 1 225 EUR spoločníkom Petrom Pechom a peňažným vkladom vo výške 1 225 EUR spoločníkom Milanom Mazáčom. Celé základné imanie je splatené.

**w) Výnosy**

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

Spoločnosť dosiahla za účtovné obdobie tržby z nehnuteľnosti na predaj, tržby z predaja vlastných výrobkov a zmena stavu nedokončenej výroby a výrobkov v celkovej výške viac ako 1 626 tisíc eur.

**PLÁN ODPISOVANIA DLHODOBÉHO MAJETKU**

Spoločnosť má zostavený odpisový plán ako podklad pre vyčíslenie oprávok odpisovaného majetku v priebehu jeho používania. Účtovné odpisy sú vypočítané z ceny, v ktorej je majetok ocenený v účtovníctve a to do jej výšky.

Dlhodobý hmotný majetok spoločnosť odpisuje metódou zrýchleného odpisovania po dobu stanovenej životnosti odpisovaného majetku.

<i>Názov majetku</i>	<i>Doba odpisovania</i>	<i>Metóda odpisovania</i>
Stroje, prístroje a zariadenia	4-6 rokov	rovnomerná
Dopravné prostriedky	4 roky	rovnomerná

Pre daňové účely spoločnosť odpisuje svoj dlhodobý hmotný majetok v zmysle § 22 – 29 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov. Tieto odpisové sadzby sú rovnaké ako sadzby používané pre účtovné účely.

### **ZÁSADY PRE TVORBU OPRAVNÝCH POLOŽIEK**

#### **a) Zásady pre tvorbu opravných položiek k zásobám**

Spoločnosť tvorí opravnú položku k zásobám v zmysle slovenskej legislatívy.

#### **b) Zásady pre tvorbu opravných položiek k pohľadávkam**

Spoločnosť tvorí opravnú položku k pohľadávkam podľa vnútropodnikovej smernice nasledovne:

<i>Kritéria</i>	<i>Opravná položka v %</i>
Po splatnosti 91 – 180 dní	30
Po splatnosti 181 – 360 dní	50
Po splatnosti viac ako 360 dní	100
Pochybné a sporné pohľadávky	100
V konkurze	100

### **PREPOČET ÚDAJOV V CUDZÍCH MENÁCH NA MENU EURO**

V účtovníctve sa majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene prepočítavajú na menu euro kurzom určeným v kurzovom lístku Európskej centrálnej banky v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v iný deň, ak to ustanovuje osobitný predpis.

Účtovná jednotka ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočíta na menu euro majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene s výnimkou prijatých a poskytnutých preddavkov kurzom vyhláseným Európskou centrálnou bankou.

Kurzové rozdiely vzniknuté počas roka ako aj kurzové rozdiely vzniknuté pri prepočte majetku a záväzkov ku dňu zostavenia účtovnej závierky ovplyvňujú hospodársky výsledok bežného účtovného obdobia.

### **DOTÁCIE POSKYTNUTÉ NA OBSTARANIE MAJETKU**

Spoločnosti sa netýka.

### **OPRAVA VÝZNAMNÝCH CHÝB MINULÝCH ÚČTOVNÝCH OBDOBÍ**

Spoločnosti sa netýka.

### **ZMENY SPOSOBOV OCEŇOVANIA, ODPISOVANIA, VYKAZOVANIA, POSTUPOV ÚČTOVANIA**

V účtovnej jednotke sa počas roka neuskutočnili zmeny spôsobov oceňovania, spôsobov odpisovania, postupov účtovania, usporiadania položiek účtovnej závierky ani obsahového vymedzenia týchto položiek oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu, ak nie je uvedené inak, okrem tých, ktoré vyplývali priamo zo zmien v slovenskej účtovnej legislatíve.

## **IV. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**

### **DLHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETOK**

Spoločnosti sa netýka.

### **DERIVÁTY**

Spoločnosti sa netýka

**ZAVÄZKY**

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky spolu	3 194 472	1 616 083
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	2 600 432	1 435 644
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	594 040	180 439
Závazky po lehote splatnosti	0	0

**VLASTNÉ AKCIE**

Spoločnosti sa netýka.

**NÁKLADY, KTORÉ MAJÚ VÝNIMOČNÝ ROZSAH ALEBO VÝSKYT**

Spoločnosť neúčtovala o nákladoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt.

**VÝNOSY, KTORÉ MAJÚ VÝNIMOČNÝ ROZSAH ALEBO VÝSKYT**

Spoločnosť neúčtovala o výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt.

**V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH****PODMIENENÉ ZÁVAZKY A AKTÍVA**

Spoločnosti sa netýka.

V zmysle Zákona o správe daní a poplatkov a ostatných zákonov z oblasti daňového práva môžu byť v spoločnosti vykonané kontroly daňových priznaní spätne za obdobie 5 rokov. V dôsledku toho sú k 31.12.2016 daňové priznania spoločnosti za roky 2011 až 2015 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly. K závierkovému dňu spoločnosť nevie stanoviť dopad prípadných kontrol na finančné povinnosti spoločnosti.

**PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY**

Spoločnosti sa netýka.

**VI. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA**

Po 31.12.2016 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.

**VII. OSTATNÉ INFORMÁCIE**

Spoločnosti sa netýka.