

## I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

Účtovná jednotka Dostupné bývanie s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným so sídlom Trnavská cesta 112A, Bratislava. Deň vzniku spoločnosti je 05.05.2017. IČO 50847465. Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava, oddiel: Sro, vložka č. 119442/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
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby
- Prípravné práce k realizácii stavby
- Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov.

Účtovná závierka zostavená za predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená Valným zhromaždením, v súlade s Obchodným zákonníkom, dňa 20.06.2018.

Spoločnosť zostavuje túto účtovnú závierku podľa §17 Zákona 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov ako riadnu účtovnú závierku za účtovné obdobie 01.01. – 31.12.2018 k poslednému dňu účtovného obdobia. Účtovná závierka spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania účtovnej jednotky.

Počet zamestnancov spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0

## INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Spoločnosti sa netýka.

### 1. NAJVYŠŠÍ 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 2018 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2017: žiadne).

### III. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

Účtovná závierka spoločnosti pozostávajúca zo súvahy, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke k 31.12.2018 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 bol v účtovníctve ocenený v obstarávacej cene.

Drobný dlhodobý nehmotný majetok do výšky 2 400 EUR je jednorazovo odpísaný do nákladov spoločnosti v roku jeho obstarania.

Spoločnosť neeviduje dlhodobý hmotný 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 1 700 EUR pri jednotlivom majetku za bežné účtovné obdobie, zvyšujú obstarávaciu cenu dlhodobého hmotného majetku. Náklady na technické zhodnotenie v úhrnnej hodnote 1 700 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 1 700 EUR je jednorazovo odpísaný do nákladov spoločnosti v roku jeho obstarania.

Spoločnosť neeviduje vo svojom majetku dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou.

#### **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**

Spoločnosť neeviduje dlhodobý finančný majetok.

#### **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 eviduje zásoby – obstaraný pozemok – účet 133, kde plánuje realizovať výstavbu.

#### **i) Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou**

Spoločnosti aktivuje vlastné náklady na výstavbu nehnuteľnosti do nedokončenej výroby. K 31.12.2018 eviduje nedokončenú výrobu vo výške 187.803 Eur.

#### **j) Zásoby obstarané iným spôsobom**

Spoločnosť neeviduje zásoby obstarané iným spôsobom.

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

Spoločnosť neúčtuje o zákazkovej výrobe.

#### **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).

Spoločnosť neeviduje žiadne dlhodobé pohľadávky. V krátkodobých pohľadávkach eviduje spoločnosť ostatné pohľadávky z obch. styku a pohľadávky voči spoločníkom.

#### **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 krátkodobých a dlhodobých nákladoch budúcich období – úroky z vydaných dlhopisov.

**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 nevytvorila krátkodobé rezervy za rok 2018.

**p) Dlhopisy**

Spoločnosť emitovala dlhopisy v menovitej hodnote 35.000 CZK v celkovej výške 23.275.000 CZK so splatnosťou v roku 2022.

**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 eviduje dlhodobé aj krátkodobé záväzky. Dlhodobé záväzky tvoria ostatné záväzky v rámci podielovej účasti, ostatné dlhodobé záväzky a vydané dlhopisy. Krátkodobé záväzky pozostávajú z ostatných obch. záväzkov a daňových záväzkov a dotácií.

**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 neúčtovala v priebehu účtovného obdobia na účtoch časového rozlíšenia na strane pasív súvahy.

**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 účtuje pri prenajatom majetku (operatívny prenájom) nájomné súvisiace s bežným obdobím priamo do nákladov v zmysle časovej a vecnej súvislosti.

Spoločnosť účtuje o majetku prenajímanom na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci (finančný leasing) nasledovne:

- predmet leasingu je vykázaný v majetku spoločnosti a je aj odpisovaný. Úrok z leasingu je podľa splátkového kalendára zahrňovaný do nákladov.

Spoločnosť neúčtovala o prenajatom majetku ani o majetku prenajímanom na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci.

**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, výsledku hospodárenia minulých rokov a výsledku hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení.

Základné imanie sa vykazuje vo výške zapísanej v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava. 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.

**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 celkové tržby z aktivácie nedokončenej výroby vo výške 158 241 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 rovnomerného odpisovania po dobu stanovenej životnosti odpisovaného majetku.

<i>Názov majetku</i>	<i>Doba odpisovania</i>	<i>Metóda odpisovania</i>
Stavby	40 rokov	Rovnomerná
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.

Spoločnosť neeviduje žiaden odpisovaný majetok.

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

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

Spoločnosť tvorí opravnú položku k zásobám podľa vnútro podnikovej smernice nasledovne:

<i>Kritéria</i>	<i>Opravná položka v %</i>
K zastaralým a poškodeným zásobám	100
Nepohyblivé zásoby od 1 do 2 rokov	100
Nepohyblivé zásoby od 2 rokov	100

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

Spoločnosť tvorí opravnú položku k pohľadávkam podľa vnútro podnikovej 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

V prípade pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 1 rok, upravuje sa hodnota pohľadávky na jej hodnotu v čase účtovania a vykazovania (súčasná hodnota).

### **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.

#### **ZÁVÄZKY**

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Záväzky spolu</b>	<b>1 493 616</b>	<b>529 444</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	1 493 445	529 444
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	171	0
Záväzky po lehote splatnosti	0	0

#### **VLASTNÉ AKCIE**

Spoločnosti sa netýka.

#### **INFORMÁCIE O KAPITÁLOVOM FONDĚ**

Spoločnosť nevytvorila kapitálový fond z príspevkov podľa § 123 ods. 2 a 217a Obch. zákonníka.

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

Spoločnosť neúčtovala v priebehu účtovného obdobia o nákladoch , ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt.

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

Spoločnosť neúčtovala v priebehu účtovného obdobia o výnosoch , ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt.

### **V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**

#### **PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA**

Poznámky Úč POD 3 - 01

Dostupné bývanie s.r.o.

IČO

5	0	8	4	7	4	6	5
---	---	---	---	---	---	---	---

Poznámky k 31.12.2018

DIČ

2	1	2	0	5	0	6	0	6	9
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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 je k 31.12.2018 daňové priznanie spoločnosti za rok 2017 otvorené a môže 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 31.12.2018 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.

### **VII. OSTATNÉ INFORMÁCIE**

Spoločnosti sa netýka.