

Poznámky Úč MÚJ 3-01

DIČ 2 1 2 1 2 2 2 2 0 2

IČO 5 2 9 9 0 4 0 1

Dostupný Domov j.s.a.

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

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

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

Hlavné činnosti spoločnosti:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,
- prenájom hnutelých vecí,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom .

Spoločnosť nemá žiadnu organizačnú zložku.

Špecifický zámer spoločnosti Dostupný Domov j.s.a. je v prvom rade poskytovať dostupné bývanie pre znevýhodnené osoby alebo sociálne menej zvýhodnené skupiny

1. Zamestnanci

	2021	2020
Priemerný počet zamestnancov	2	2
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	2	2
<i>z toho: vedúci zamestnanci</i>	-	-

2. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je zostavená ako riadna individuálna účtovná závierka. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2021 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

3. Členovia orgánov spoločnosti

Orgán	Funkcia	Meno
Predstavenstvo	Predseda predstavenstva	JUDr. Zdenka Polednáková, od: 19.3.2020
	Člen predstavenstva	Ing. Roman Boda, od: 19.3.2020
Dozorná rada	Člen	Michal Polák, PhD.
	Člen	Ing. Rastislav Blažej
	Člen	Ing. Štefan Máj

4. Štruktúra akcionárov a ich podiel na základnom imaní

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %
	absolútne	v %	
National Development Fund II., a.s.	1 800 000	49,88	49,88
SLSP Social Finance, s.r.o.	1 800 000	49,88	49,88
Nadácia Slovenskej sporiteľ'ne	9 000	0,24	0,24
Spolu	3 609 000	100	100

Počas roka 2021 spoločnosť National Development Fund II., a.s. a spoločnosť SLSP Social Finance, s.r.o. vložili vklad do kapitálových fondov spoločnosti v celkovej výške 19 500 000 eur.

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

Dostupný Domov j.s.a.

5. Konsolidovaná účtovná zvierka

Spoločnosť Dostupný Domov, j.s.a. je dcérskou spoločnosťou spoločnosti SLSP Social Finance, s.r.o. so sídlom Tomášikova 48, 832 01 Bratislava (podiel 49,88 % na základnom imaní), spoločnosti National Development Fund II, a.s. so sídlom Grösslingová 44, 811 09 Bratislava (podiel 49,88 % na základnom imaní) a Nadácie Slovenskej sporiteľne so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava (podiel 0,24 % na základnom imaní).

Spoločnosť SLSP Social Finance, s.r.o. je dcérskou spoločnosťou spoločnosti Slovenská sporiteľňa, a.s. so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava s podielom 100% na jej základnom imaní. Slovenská sporiteľňa, a.s. je dcérskou spoločnosťou spoločnosti Erste Group Bank AG so sídlom na adrese: Am Belvedere 1, 1100 Viedeň, Rakúsko. Slovenská sporiteľňa, a.s. zostavuje konsolidovanú účtovnú zvierku za všetky skupiny podnikov konsolidovaného celku. Konsolidovaná účtovná zvierka spoločnosti Slovenská sporiteľňa, a.s. za rok končiaci sa 31. decembra 2021 bude po zostavení sprístupnená v jej sídle v Bratislave, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava a bude uložená v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, ktorý vedie Registrový súd v Bratislave, Záhradnícka 10.

Spoločnosť National Development Fund II., a.s., je dcérskou spoločnosťou spoločnosti Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s., so sídlom Štefánikova 27, Bratislava 814 99 a spoločnosti Slovak Investment Holding, a.s. so sídlom na Grösslingová 44, Bratislava 811 09, ktoré majú 100%-percentný podiel na jej základnom imaní. Spoločnosť Slovak Investment Holding, a.s. je dcérskou spoločnosťou spoločnosti Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s.. Spoločnosť Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s., je dcérskou spoločnosťou Ministerstva financií Slovenskej republiky, so sídlom Štefanovičova 5 Bratislava 817 82, ktorá má 100% percentný podiel na jej základnom imaní.

Spoločnosť National Development Fund II., a.s., je alternatívny investičný fond podľa zákona o kolektívnom investovaní. Slovak Investment Holding, a.s. ako právny akcionár pôsobí v postavení správcu finančného aktíva. Z tohto dôvodu spoločnosť National Development Fund II., a.s., nevstupuje do konsolidovanej účtovnej zvierky ani spoločnosti Slovak Investment Holding, a.s. ani spoločnosti Slovenská záručná a rozvojová banka, a. s.. Spoločnosť National Development Fund II., a.s. nezostavuje konsolidovanú účtovnú zvierku, keďže nemá kontrolu nad svojimi dcérskymi spoločnosťami.

Nadácia Slovenskej sporiteľne nezostavuje konsolidovanú účtovnú zvierku.

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

1. 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.
2. Účtovná zvierka za rok 2021 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
3. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ zostavenia účtovnej zvierky sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
4. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. za základ zostavenia účtovnej zvierky sa berú všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka.
5. Moment zaúčtovania výnosov - hlavné prevádzkové výnosy sa vykazujú vo výsledovke na riadku „Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb“, účtované jednorázovo do výnosov pri poskytnutí služby, resp. splnení dodávky. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.).
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 zvierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
7. Použitie odhadov. Zostavenie účtovnej zvierky 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 zvierky, 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:
 - odhady opravných položiek na znehodnotenú pohľadávku, ktoré obsahujú veľa neistôt ohľadom výsledku rizík a vyžadujú, aby vedenie spoločnosti subjektívne posúdilo možnú výšku strát,

Dostupný Domov j.s.a.

- slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri ich uplatňovaní pri rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

8. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné, clo, znalecký posudok, služby realitnej agentúry, náklady spojené so zápisom do katastra nehnuteľností...) . Ako dlhodobý nehmotný majetok spoločnosť účtuje majetok, ktorého vstupná cena je vyššia ako 2400 EUR a doba použiteľnosti dlhšia ako jeden rok. Ako dlhodobý hmotný majetok spoločnosť účtuje majetok, ktorého vstupná cena je vyššia ako 1700 EUR a doba použiteľnosti dlhšia ako jeden rok. V prípade technického zhodnotenia hmotného a nehmotného majetku, spoločnosť považuje za technické zhodnotenie, ktoré zvyšuje vstupnú cenu hmotného a nehmotného majetku aj také technické zhodnotenie, ktoré v úhrne za zdaňovacie obdobie neprevyšuje sumu 1700 EUR. Takéto zhodnotenie je súčasťou ceny hmotného a nehmotného majetku.
- Drobný hmotný majetok od 100 EUR do výšky 1700 EUR sa zaúčtuje ako hmotný majetok, drobný hmotný majetok do 100 EUR sa jednorazovo uplatní v nákladoch spoločnosti v roku obstarania.
- Dlhodobý nehmotný 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.
- Dlhodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním.
- 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.
- Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.Pri pohľadávkach opravná položka vyjadruje odhad zníženia ich hodnoty.
- Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.

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

Dostupný Domov j.s.a.

- 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 21 %.
- 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.
- Opravné položky - tvoria sa na základe zásady opatrnosti k účtom majetku a účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.
- Odpisový plán

Dlhodobý majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok, sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania. V prípade nehnuteľností, ktoré spoločnosť obstarala za účelom ich ďalšieho prenájmu, je to mesiac právoplatnosti rozhodnutia o nadobudnutí vlastníctva nehnuteľnosti prípadne uvedenie nehnuteľnosti do stavu vhodného na užívanie.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

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

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 preddávky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za slovenskú menu sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku.

Dostupný Domov j.s.a.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPĽŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**1. Závazky (r.35 a r.38 súvahy)**

1.1. Výška záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti vrátane skupiny:

Bežné účtovné obdobie			
Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Závazky spolu
Dlhodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	46	0	46
Ostatné záväzky	15 464	0	15 464
Dlhodobé záväzky spolu (r. 35)	15 510	0	15 510
Krátkodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	14 740	0	14 740
Závazky voči zamestnancom a zo sociálneho poistenia	9 921	0	9 921
Daňové záväzky a dotácie	1 367	0	1 367
Ostatné záväzky	22 122	0	22 122
Krátkodobé záväzky spolu (r. 38)	48 150	0	48 150

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie			
Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Závazky spolu
Dlhodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	12	0	12
Ostatné záväzky	26 091	0	26 091
Dlhodobé záväzky spolu (r. 35)	26 103	0	26 103
Krátkodobé záväzky			
Závazky z obchodného styku	78 256	0	78 256
Závazky voči zamestnancom a zo sociálneho poistenia	9 501	0	9 501
Daňové záväzky a dotácie	1 383	0	1 383
Ostatné záväzky	14 192	0	14 1292
Krátkodobé záväzky spolu (r. 38)	103 332	0	103 332

Spoločnosť k 31. decembru 2020 a k 31. decembru 2021 neeviduje záväzky po lehote splatnosti.

1.2. Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	48 150	103 332
Krátkodobé záväzky spolu (r. 38)	48 150	103 332
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	15 510	26 103
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu (r. 35)	15 510	26 103

Dostupný Domov j.s.a.

1.3. Závazky zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	12	0
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	529	314
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	529	314
Čerpanie sociálneho fondu	(495)	(302)
Konečný zostatok sociálneho fondu	46	12

1.4. Závazky z finančného prenájmu

	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Splatnosť			Splatnosť		
	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	viac ako päť rokov
Istina	10 627	15 464	-	10 422	26 091	-
Finančný náklad	414	228	-	619	642	-
Spolu	11 041	15 692	-	11 041	26 733	-

1.5. Závazky voči spriazneným osobám

Spoločnosť evidovala k 31. decembru 2021 neuhradené záväzky voči Slovenskej sporiteľni, a.s., ktorá má v spoločnosti nepriamy vplyv, vo výške 27 486 eur (rok 2020 vo výške 37 908 eur) z titulu záväzkov z finančného leasingu.

IV. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA1. **Podmienené záväzky**

K 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020 spoločnosť nemala žiadne podmienené záväzky a záruky.

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

Druh príjmu, výhody	Hodnota príjmu, výhody súčasných členov orgánov		
	Štatutárnych	dozorných	iných
Peňažné príjmy	97 457	0	0
Nepeňažné príjmy	0	0	0
Peňažné preddavky	0	0	0
Nepeňažné preddavky	0	0	0
Poskytnuté úvery	0	0	0
Poskytnuté záruky	0	0	0
Iné	0	0	0

K 31.12.2020 bola hodnota peňažných príjmov členov štatutárnych orgánov vo výške 62 118 eur.

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

Po konci roka 2021 došlo k eskalácii politického napätia v regióne, ktoré vyústilo do vojnového konfliktu medzi Ruskou federáciou a Ukrajinou a výrazne zasiahlo celosvetové dianie, negatívne ovplyvnilo ceny komodít a finančné trhy a prispelo k zvýšeniu volatility podnikateľského prostredia. Situácia zostáva naďalej veľmi nestabilná a možno očakávať vplyv uvalených sankcií, obmedzenie aktivít spoločností pôsobiacich v danom regióne, ako aj dôsledky na celkové ekonomické prostredie, predovšetkým obmedzenie dodávateľských a odberateľských reťazcov. Rozsah dôsledkov týchto udalostí na Spoločnosť však v danom momente nie je možné úplne predvídať.