

Čl. I Všeobecné informácie

Obchodné meno účtovnej jednotky: Spoločenstvo vlastníkov bytov THK 28-30

Čl. I (1) (3) (5) (6) Základné údaje

Čl. I (1) Meno a priezvisko fyzickej osoby alebo názov právnickej osoby, ktorá je zakladateľom alebo zriaďovateľom účtovnej jednotky, dátum založenia alebo zriadenia účtovnej jednotky

Meno a priezvisko fyzickej osoby alebo názov právnickej osoby, ktorá je zakladateľom alebo zriaďovateľom účtovnej jednotky:

Dovčiak Peter

Dátum založenia alebo zriadenia účtovnej jednotky:

16.09.2002

Čl. I (3) Opis činnosti, na účel ktorej bola účtovná jednotka zriadená a opis druhu podnikateľskej činnosti, ak ju účtovná jednotka vykonáva

Spoločenstvo vlastníkov bytov THK 28-30 je založené za účelom samostatného hospodárenia v rámci samostatnej bytovej jednotky pozostávajúcej z troch bytových vchodov, t.j. 64 bytov.Hlavnou činnosťou je prijímať zálohové platby na energie - teplo, voda, elektrina a pod. od jednotlivých bytov a následne spracúvať ročné vyúčtovania podľa skutočnej spotreby bytov. Zároveň Spoločenstvo vytvára fond opráv a údržby, z ktorého financuje potrebnú a nevyhnutnú údržbu bytovej jednotky. Spoločenstvo nevykonáva žiadne podnikateľské aktivity.

Čl. I (5) Organizačná štruktúra účtovnej jednotky

Čl. I (6) Informácia o organizáciách v zriaďovateľskej pôsobnosti účtovnej jednotky

Účtovná jednotka nemá náplň pre túto položku.

Čl. I (2) Informácie o členoch štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov účtovnej jednotky

Čl. I (2) Informácie o členoch štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov účtovnej jednotky; uvádzajú sa mená a priezviská členov štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov účtovnej jednotky

Názov orgánu (meno a priezvisko...)	Druh orgánu spoločnosti
Zázrivec Matúš	Predseda
Gajdoš Marian	Člen rady
Babiš Andrej	Člen rady
Svítek Tomáš	Člen rady
Kypeťová Zuzana	Člen rady

Čl. II Informácie o účtovných zásadách a účtovných metódach

V priebehu roka nedošlo k žiadnym zásadným zmenám účtovných metód.

Čl. II (1) Nepretržité pokračovanie účtovnej jednotky

Čl. II (1) Účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti:

☒ Áno

☐ Nie

Čl. II (2) Zmeny účtovných zásad a metód

V priebehu roka nedošlo k žiadnym zásadným zmenám účtovných metód.

Čl. II (2) Zmeny účtovných zásad a zmeny účtovných metód s uvedením dôvodu týchto zmien a vyčíslením ich vplyvu na finančnú hodnotu majetku, záväzkov, základného imania a výsledku hospodárenia účtovnej jednotky

Druh zmeny zásady alebo metódy	Dôvod zmeny	Hodnota vplyvu na príslušnú položku súvahy
--------------------------------	-------------	--

Čl. II (3) Spôsoby ocenenia jednotlivých položiek majetku a záväzkov

Čl. II (3) Spôsoby ocenenia jednotlivých položiek majetku a záväzkov

Popis položky	Ocenenie majetku a záväzkov	Poznámka k oceneniu
Pohľadávky	O krátkodobých pohľadávkach účtuje účtovná jednotka v prípade ak splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok. Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou pri nadobudnutí. Doba splatnosti je obvykle do 30 dní.	
Krátkodobý finančný majetok	Krátkodobý finančný majetok účtovná jednotka oceňuje menovitou hodnotou.	
Časové rozlíšenie na strane aktív	Účtovníctvo vedie účtovná jednotka na základe dodržiavania časovej a vecnej príslušnosti nákladov a výnosov v sústave podvojného účtovníctva.	
Záväzky vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek a úverov	O krátkodobých záväzkoch účtuje účtovná jednotka v prípade ak splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok. Záväzky sa oceňujú menovitou hodnotou pri nadobudnutí. Doba splatnosti je obvykle do 30 dní.	
Časové rozlíšenie na strane pasív	Účtovníctvo vedie účtovná jednotka na základe dodržiavania časovej a vecnej príslušnosti nákladov a výnosov v sústave podvojného účtovníctva.	

Čl. III Informácie, ktoré dopĺňajú a vysvetľujú údaje v súvahe

Čl. III (7) Významné položky pohľadávok

Ostatné pohľadávky vyplývajú najmä z titulu nezaplatených mesačných zálohových platieb jednotlivých bytov. V prípade, že byty uhrádzajú zálohové platby viac, ako majú v predpise, tento účet môže vykazovať aj zápornú hodnotu, nakoľko sa analyticky nevykazuje ako záväzok z dôvodu ročného udržiavania saldokonta. Na účte Pohľadávky z obchodného styku - SSE vedie spoločnosť poskytnuté preddavky na elektrickú energiu v zmysle splátkového kalendára, ktoré sú zúčtované v nasledujúcom roku pri obdržaní vyúčtovacej faktúry, ktoré zároveň sú predmetom zúčtovania voči jednotlivým bytom.

Čl. III (7) Opis významných súm pohľadávok v nadväznosti na položky súvahy, v členení na pohľadávky za hlavnú nezdaňovanú činnosť a zdaňovanú činnosť za bežné účtovné obdobie

Druh a opis významných položiek pohľadávok	Riadok súvahy	Hlavná nezdaňovaná činnosť	Zdaňovaná činnosť
Dlhodobé pohľadávky	037		
Iné pohľadávky - PSS zábezbeka	041		
Krátkodobé pohľadávky	042		
Ostatné pohľadávky - Mesačné zálohové predpisy	044		
Pohľadávky z obchodného styku - SSE zálohové platby	043	2 497,20	
Iné pohľadávky - kaucia pre SPP	050	3 545,27	

Čl. III (8) Prehľad pohľadávok do uplynutia lehoty splatnosti a po uplynutí lehoty splatnosti

Čl. III (8) Prehľad pohľadávok do uplynutia lehoty splatnosti a po uplynutí lehoty splatnosti

Pohľadávky	Stav na konci bezprostredne predchádzajúceho účtovného obdobia	Stav na konci bežného účtovného obdobia
Pohľadávky do lehoty splatnosti	465,42	
Pohľadávky po lehote splatnosti		
Pohľadávky spolu	465,42	

Čl. III (9) Časové rozlíšenie nákladov a príjmov budúcich období

Časovo sa rozlišujú náklady na poistenie a príjmy budúcich období predstavujú príjmy, ktoré budú predmetom ročného zúčtovania v ročnom zúčtovaní spotreby, ktoré neboli k dátumu ročného vyúčtovania vysporiadané za rok 2025, budú vstupovať do ročného zúčtovania spotreby v roku 2026.

Čl. III (9) Prehľad o významných položkách časového rozlíšenia nákladov budúcich období a príjmov budúcich období

Významné položky nákladov a príjmov budúcich období	Riadok súvahy	Stav na konci bezprostredne predchádzajúceho účtovného obdobia	Stav na konci bežného účtovného obdobia
Náklady budúcich období (381) - poistenie	058	275,75	275,75
Príjmy budúcich období (385) - poplatky bankové	059	12,47	12,47

Čl. III (10) Vlastné imanie

Do Fondu tvoreného podľa osobitného predpisu vstupujú - povinné príspevky jednotlivých bytov, t.j. základná tvorba fondu. V roku 2025 realizovalo spoločenstvo významné práce spojené s výmenou dverí, úpravou vchodových priestorov v 3 bytových jednotkách, zapojeniu kamerového systému, výmenu protipožiarných dverí. Toto predstavuje významné čerpanie fondu opráv a údržby.

Čl. III (10) Opis a výška zmien vlastného imania v priebehu bežného účtovného obdobia podľa položiek súvahy

Opis položky	Riadok súvahy	Stav na začiatku bežného účtovného obdobia	Prírastky (+)	Úbytky (-)	Presuny (+,-)	Stav na konci bežného účtovného obdobia
Vlastné imanie						
Základné imanie, z toho:	063					
- nadačné imanie v nadácii						
- vklady zakladateľov						
- prioritný majetok						
Fondy tvorené podľa osobitných predpisov	064	65 315,70	23 100,52	70 640,35		17 775,87
Fond reprodukcie	065					
Oceňovacie rozdiely z precenenia kapitálových účastín	066					
Fondy tvorené zo zisku						
Rezervný fond	068					
Fondy tvorené zo zisku	069					
Ostatné fondy	070					
Výsledok hospodárenia						
Nevysporiadaný výsledok hospodárenia minulých rokov	071					
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	072					
Spolu		65 315,70	23 100,52	70 640,35		17 775,87

Čl. III (11) Fondy tvorené podľa osobitného predpisu

Čl. III (11) Opis a vyčíslenie jednotlivých druhov fondov tvorených podľa osobitných predpisov

Opis fondov tvorených podľa osobitných predpisov	Stav na konci bezprostredne predchádzajúceho účtovného obdobia	Prírastky (+)	Úbytky (-)	Stav na konci bežného účtovného obdobia
--	--	---------------	------------	---

Čl. III (13) (14) (15) (16) (17) (18) Cudzie zdroje

Čl. III (14) Významné záväzky

Ostatné záväzky (325) tvoria záväzky voči vlastníkom bytov z vyúčtovania zálohových platieb za rok 2025 ako aj ostatné záväzky (preplatky/nedoplatky na kontách) z minulých rokov, ktoré boli dosiaľ nevyplatené a ktoré budú vyplatené jednotlivcom z ročného zúčtovania spotreby. Na účte 324 spoločenstvo eviduje prijaté preddavky od vlastníkov bytov za mesačné zálohové platby, ktoré sú splatné 1 mesiac vopred teda zálohové platby na január 2026. Na účte 326 sa evidujú nevyfakturované dodávky k 31.12.2025 súvisiace so spotrebou energií roka 2025, ktoré sú súčasťou vyúčtovania za rok 2025 a ktoré boli vyfakturované v roku 2026.

Čl. III (14) Údaje o významných sumách záväzkov v nadväznosti na položky súvahy, v členení na záväzky za hlavnú nezdaňovanú činnosť a zdaňovanú činnosť

Druh a opis významných položiek záväzkov	Hlavná nezdaňovaná činnosť	Zdaňovaná činnosť
Ostatné záväzky voči vlastníkom bytov (325)	22 087,47	
Prijaté preddavky (324)	9 532,27	
Nevyfakturované dodávky (326)	2 083,89	
Dodávatelia (321)	6 526,09	

Čl. III (15) Záväzky do uplynutia lehoty splatnosti a po uplynutí lehoty splatnosti

Spoločenstvo vlastníkov bytov, neeviduje významné záväzky po splatnosti. V roku 2025 záväzky voči vlastníkom bytov sú relatívne vysoké, nakoľko po splatení úveru, naďalej v rámci mesačného zálohového predpisu platia vlastníci časť za úver. Mesačný zálohový predpis bol ale v priebehu roka 2025 upravený. Niektorí vlastníci si ponechávajú preplatky na kontách vzhľadom k nejasným cenám energií. Tieto preplatky budú predmetom vrátenia v rámci vyúčtovania spotreby roka 2025 a reálne finančne vysporiadané v roku 2026.

Čl. III (15) Prehľad záväzkov do uplynutia lehoty splatnosti a po uplynutí lehoty splatnosti

Záväzky	Stav na konci bezprostredne predchádzajúceho účtovného obdobia	Stav na konci bežného účtovného obdobia
- do uplynutia lehoty splatnosti	40 229,72	
- po uplynutí lehoty splatnosti		

Čl. III (17) Bankové úvery, pôžičky a návratné finančné výpomoci

Bankový úver, spoločenstvo v roku 2023 plne splatilo. Čaká sa na vysporiadanie záruky z tohto úveru, ku ktorému došlo v roku 2025. V roku 2025 spoločenstvu bola vrátená zábezpeka PSS.

Čl. III (17) Prehľad o bankových úveroch, pôžičkách a návratných finančných výpomociach s uvedením meny

Druh cudzieho zdroja	Mena	Výška úroku v %	Splatnosť	Forma zabezpečenia	Suma istiny na konci bežného účtovného obdobia v EUR	Suma istiny na konci BO v cudzej mene
Krátkodobý bankový úver						
Pôžička						
Návratná finančná výpomoc						
Dlhodobý bankový úver						
Spolu	x	x	x	x		x

Čl. IV Informácie, ktoré dopĺňajú a vysvetľujú údaje vo výkaze ziskov a strát

Čl. IV (2) Nepeňažné dary, osobitné výnosy, zákonné poplatky a iné ostatné výnosy

Výnosy z použitia fondu - tento účet eviduje zúčtovanie nákladov za rok 2025 s fondom opráv - oprávnené náklady Spoločenstva, t.j. poštovné, réžia, technické skúšky, opravy a údržba. V tomto roku SVB realizovalo významnú rekonštrukciu vchodov bytového domu. Taktiež menili pivničné dvere za protipožiarne, inštaloval sa kamerový systém, pokladali sa nové podlahy, stierky. V rámci poisťného plnenia získali do fondu prostriedky z poisťnej udalosti rozbitia vchodových dverí.

Čl. IV (2) Opis a vyčíslenie hodnoty významných súm v nadväznosti na položky výkazu ziskov a strát v členení na nepeňažné dary, osobitné výnosy, zákonné poplatky a iné ostatné výnosy za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie a za bežné účtovné obdobie

Druh a opis významných súm výnosov	Stav na konci bezprostredne predchádzajúceho účtovného obdobia	Stav na konci bežného účtovného obdobia
Výnosy z použitia fondu (656)	41 923,75	108 220,87
Ostatné výnosy (649) - poisťné plnenie UNIQA		112,00

Čl. IV (5) Významné položky nákladov – nepeňažné dary, náklady na ostatné služby, osobitné náklady a iné ostatné náklady

Režijné náklady - účtuje sa o základných potrebách bytového domu, napr. nákup spotrebných predmetov potrebných na údržbu ako aj kancelárske potreby a pod. O režijné náklady sa ponízuje fond opráv a údržby.Náklady na údržbu, opravy - účtuje sa tu o rôznych technických kontrolách potrebných ku každoročnej prehliadke, napr. vodomery, plynomery a pod. Taktiež sa tu účtuje v analytickej evidencii aj o nákladoch na dokončenie úprav spojených s renováciou bytového domu všeobecne.V roku 2025 prebehli významné rekonštrukčné práce vchodových priestoroch všetkých 3 vchodov bytových jednotiek. Z toho dôvodu, došlo k nárastu nákladov, ako aj k čerpaniu fondu opráv. Náklady na ostatné služby - účtujú sa tu náklady na poradenstvo za správu na základe mandátnej zmluvy. Mzdové náklady sú nulové, nakoľko Spoločenstvo uzatvorilo zmluvy so SZČO ohľadom vedenia účtovníctva. Úroky - úroky, ktoré sú spojené s dlhodobým úverom sa alokujú jednotlivo na byty, nakoľko nie každý byt financoval zatepľovanie prostredníctvom úveru. Ostatné bežné úroky sa zúčtujú ako nákladová položka voči fondu opráv a údržby. Tvorba fondov - prostredníctvom tohto účtu sa vykonáva navýšenie fondu opráv o príspevky určené mesačným zálohovým predpisom ako príspevok na tvorbu FOaÚ.

Čl. IV (5) Opis a vyčíslenie hodnoty významných súm v nadväznosti na položky výkazu ziskov a strát v členení na nepeňažné dary, náklady na ostatné služby, osobitné náklady a iné ostatné náklady poskytnuté v bežnom účtovnom období

Druh a opis významných položiek nákladov	Stav na konci bezprostredne predchádzajúceho účtovného obdobia	Stav na konci bežného účtovného obdobia
Tvorba fondov - FOaÚ (556)	17 498,52	22 988,52
Spotreba materiálu (501)	430,90	198,96
Opravy a udržiavanie (511)	9 564,24	68 662,50
Úroky (544)		
Ostatné služby (518)	14 410,07	16 370,89
Iné ostatné náklady (549)	0,02	112,00

Miesto pre ďalšie záznamy

Nie sú známe žiadne skutočnosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky, ktoré by mohli mať vplyv na zmenu vykázaných skutočností v účtovnej závierke.

Miesto pre ďalšie záznamy