

## Poznámky k účtovnej závierke za rok 2017

zostavené podľa Opatrenia MF SR č.4455/2003-92, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní, označovaní a obsahovom vymedzení položiek individuálnej účtovnej závierky a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva v znení neskorších predpisov (ostatná novela č.MF/17920/2013-74 – FS č.12/2013)

## a) Základné informácie o účtovnej jednotke:

Obchodné meno:	Dobrá správcovská s. r. o.
Sídlo:	Vajnorská 48, 83104 Bratislava
Dátum založenia:	25.04.2010
Dátum vzniku:	04.05.2010

## b) Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:

- Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom
- sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt -dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- obstarávanie údržby a opráv prostredníctvom iných oprávnených osôb
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- prípravné práce k realizácii stavby
- vypracovanie dokumentácie a projektu jednoduchých stavieb, drobných stavieb a zmien týchto stavieb
- výkon činnosti vedenia uskutočňovania stavieb na individuálnu rekreáciu, prízemných stavieb a stavieb zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m<sup>2</sup> a výšku 15 m, drobných stavieb a ich zmien
- čistiace a upratovacie služby
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov

## c) Informácie o počte zamestnancov

## Informácie k prílohe č.3 časti A. písm. c) o počte zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	2	2
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	2	2
počet vedúcich zamestnancov	2	2

## d) Účtovná jednotka nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách

e) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky: Účtovná závierka účtovnej jednotky k 31. decembru 2016 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od. 1.januára 2017 do 31.decembra 2017.

f) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky: 30.09.2017

## (1) Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov

## a) Pohľadávky

- ocenenie pri ich vzniku ich menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, vrátane nákladov súvisiacich s obstarávaním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky a to formou tvorby opravnej položky.

- pohľadávky v cudzej mene sa prepočítavajú na euro kurzom určeným v kurzovom lístku Európskej centrálnej banky platným ku dňu predchádzajúcemu dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v účtovnej závierke platným ku dňu, ku ktorému sa zostavuje. b) Krátkodobý finančný majetok

- peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou zložkou.

## c) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy

- náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím. d) Záväzky vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek a úverov

- záväzky sú oceňované pri ich vzniku ich menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Pri zistení v prípade inventarizácii, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení

- rezervy ako záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, vytvárané na krytie známych rizík alebo strát z podnikania sa oceňujú v očakávanej výške záväzku

- záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na slovenskú menu kurzom určeným v kurzovom lístku Európskej centrálnej banky platným ku dňu predchádzajúcemu dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v účtovnej závierke platným ku dňu, ku ktorému sa zostavuje.

e) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy

- výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím. f) Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov

- účtovná jednotka neúčtuje o odloženej dani podľa § 10 ods. 5 postupov účtovania. g) Spôsob zostavenia odpisového plánu dlhodobého majetku

- spôsob zostavenia účtovného odpisového plánu pre dlhodobý majetok a použité účtovné odpisové metódy pri stanovení účtovných odpisov: (tabuľka)

- odpisový plán účtovných odpisov hmotného majetku vychádzal z toho, že vzal za základ spôsob odpisovania podľa daňových odpisov. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy hmotného majetku sa rovnajú.

F. Informácie o údajoch vykázaných na strane aktív súvahy:

a) Dlhodobý nehmotný majetok za bežné účtovné obdobie a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie:

a) Dlhodobý hmotný majetok za bežné účtovné obdobie a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie:

Informácie k prílohe č. 3 časti F. písm. a) o dlhodobom hmotnom majetku Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia			10800						
Prírastky			20930						20930
Úbytky			10800						20930
Presuny									

Stav na konci účtovného obdobia			20930						
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia			10260						10260
Prírastky			3593						3593
Úbytky			10800						10800
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia			3053						3053
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia			540						
Stav na konci účtovného obdobia			17877						

Tabuľka č. 2

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia			10800						
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia			10800						
Stav na začiatku účtovného obdobia			8100						
Prírastky			2160						
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia			10260						
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									

Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia			2700						
Stav na konci účtovného obdobia			540						

s) Hodnota pohľadávok do lehoty splatnosti a po lehote splatnosti:

Informácie k prílohe č.3 časti F. písm. s) o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			

Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu			
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	3273		3273
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky	1297		1297
Krátkodobé pohľadávky spolu	4570		4570

Informácie k časti G. písm. j) prílohy č. 3 o významných položkách časového rozlíšenia na strane pasív

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	379	200

Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	976	1523

w) Významné zložky krátkodobého finančného majetku:

Informácie k prílohe č.3 písm. w) o krátkodobom finančnom majetku Tabuľka č.1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	9051	10368
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	620	859
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované		
Peniaze na ceste	-84	-41
Spolu	9587	11186

G. Informácie o údajoch vykázaných na strane pasív súvahy:

a) Vlastné imanie za bežné účtovné obdobie, a to: 3405 €

- Opis základného imania najmä počet akcií, hodnota akcií, práva spojené s jednotlivými druhmi akcií, splatené základné imanie: 5000 €
- Rozdelenie účtovného zisku alebo vysporiadanie účtovnej straty vykázané v predchádzajúcom účtovnom období: účtovný zisk bol prevedený do nerozdeleného zisku z minulých rokov

Informácia k prílohe č.3 časti G. písm. a) bod 3 o rozdelení účtovného zisku alebo vysporiadaní účtovnej straty

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	-6532
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi, členmi	
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	6532
Iné	
Spolu	6532

c, d) Výška záväzkov po lehote splatnosti a štruktúra záväzkov do lehoty splatnosti podľa zostatkovej doby splatnosti: Informácie

Informácie k prílohe č.3 časti G. písm. c) a d) o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu	994	1143
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	994	1143
Krátkodobé záväzky spolu	15490	15370
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	15490	15370
Záväzky po lehote splatnosti		

## H. Informácie o výnosoch:

Informácie k časti H. písm. a) prílohy č. 3 o tržbách		
---	--	--

Oblasť odbytu	Tovar		Služby – správa bytového domu		Ostatné	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
Slovensko			38283	46973	5374	
Spolu	0	0	38283	46973	5374	0

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb- správa bytového domu	38283	46973
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	5374	2294
Čistý obrat celkom	43657	49267

## I. Informácie o nákladoch:

Informácie k časti I. prílohy č. 3 o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:		
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:		
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky		
iné uisťovacie audítorské služby		
súvisiace audítorské služby		
daňové poradenstvo		
ostatné neaudítorské služby		
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:		
DHM , IT licencie, PHM	1252	2728
voda, plyn elektrická energia	540	495
režijný materiál, kancelársky materiál	816	1956
reklamné materiály	0	51
ekonomické a právne služby , vzdelávanie	1897	2699
Pomocné práce	1970	6350
Nájom	2197	2197

Ostatné služby	6832	4309
Opravy a udržiavanie	583	612
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:		
Mzdové náklady	19575	19106
Odpisy	3593	2160
Členské príspevky		
Ostané	175	175
Finančné náklady, z toho:		
Úroky	137	137
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:		
Bankové poplatky	223	219
Úroky	402	
Mimoriadne náklady, z toho:		
Daň z motorových vozidiel	282	261

f,g) Informácie o daniach z príjmov:

Informácie k prílohe č.3 časti J. písm. f) a g) o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	1771	x	x	-6052	x	x
teoretická daň	x		21	x		22
Daňovo neuznané náklady	1003	211	21	1198	264	22
Výnosy nepodliehajúce dani	x	x	x	x	x	x

Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	x	x	x	x	x	x
Umorenie daňovej straty	957	x	x	x	x	x
Zmena sadzby dane	x	x	x	x	x	x
Iné	x	x	x	x	x	x
Spolu	2775	583	21	-4854	264	22
Splatná daň z príjmov	x	480	21	x	264	22
Odložená daň z príjmov	x	x	21	x	x	22
Celková daň z príjmov	x	480	21	x	264	22

P. Prehľad zmien vlastného imania:

Základné imanie zapísané do obchodného registra: 5000 €

Informácie k prílohe č.3 časti P. o zmenách vlastného imania

Tabuľka č. 1

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	5000			2500	5000
Vlastné imanie podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy					

Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond					
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov	2999	647			3646
Neuhradená strata minulých rokov	3192	6052			9244
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-6052	7343			1291
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby- podnikateľa					

Tabuľka č. 2

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f

Základné imanie	5000			2500	5000
Vlastné imanie	4806	673			5479
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy					
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond					
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov	2999	647			3646
Neuhradená strata minulých rokov	3192			3192	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1222		7274		-6052
Ostatné položky vlastného imania					

Účet 491 - Vlastné ímanie fyzickej osoby – podnikateľa					
--	--	--	--	--	--

R. Prehľad o peňažných tokoch k 31.decembru 2017

Prehľad o finančných tokoch účtovná jednotka nezostavuje

U. Informácie o osobitnej kategórii priemyselnej výroby: bez náplne

V. Informácie o finančných vzťahoch s orgánmi verejnej moci: bez náplne

W. Informácie o službách vo verejnom záujme: bez náplne