

Všeobecné informácie

(1)

Obchodné meno:	Správcovská firma, s.r.o.
Sídlo:	Letná 41, 052 01 Spišská nová Ves

Opis vykonávanej činnosti účtovnej jednotky:

Hlavným predmetom činnosti Správcovskej firmy, s.r.o. je:

Predmet činnosti: 68.320 – Správa nehnuteľnosti na základe poplatkov alebo zmlúv.

Spoločnosť vykonáva činnosť ako správca bytových domov na základe uzatvorených zmlúv o výkone správy s vlastníkami bytov a nebytových priestorov a zároveň vykonáva činnosti súvisiace so správou bytových domov pre jednotlivé Spoločenstvá vlastníkov bytov na základe uzatvorených mandátnych zmlúv.

V roku 2019 vykonávala správu na základe uzatvorenej Zmluvy o výkone správy v týchto bytových domoch v Spišskej Novej Vsi: Levočská 9, Sadová 2044/1, Sadová 1967/2, Sadová 2315/3, Námestie Iglovia 2877/1, Námestie Iglovia 2878/2.

Na základe uzatvorených Mandátnych zmlúv vykonávala činnosti súvisiace so správou bytového domu pre 124 Spoločenstiev vlastníkov bytova a nebytových priestorov a 1 Nad Medzou družstvo.

V priebehu roka 2019 spoločnosť uzatvorila novú Zmluvy o výkone správy s týmito bytovými domami: Námestie Iglovia 3, 052 01 Spišská Nová Ves s účinnosťou výkonu správy bytov a NP od 01.01.2020.

(2)	Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce ÚO	10.06.2019	
(3)	Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky	Riadna	X
		Mimoriadna	
	Dôvod mimoriadnej účtovnej		

(4)	Údaje o skupine účtovných jednotiek:		
ÚJ	nie je súčasťou konsolidovaného celku	X	ÚJ je súčasťou konsolidovaného celku
ÚJ	nie je materskou účtovnou jednotkou	X	ÚJ je materskou účtovnou jednotkou

- a) obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka,
- b) obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka, a ktorá je tiež začlenená do skupiny účtovných jednotiek uvedených v písmene a),
- c) adresa, kde sa môže vyžiadať kópia konsolidovaných účtovných závierok uvedených v písmenách a) a b),
- d) údaj, či účtovná jednotka je materskou účtovnou jednotkou a údaj, či je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu podľa § 22 zákona, pričom sa uvádzajú
1. pri oslobodení podľa § 22 ods. 8 zákona obchodné meno a sídlo materskej účtovnej jednotky zostavujúcej konsolidovanú účtovnú závierku podľa osobitných predpisov
 2. pri oslobodení podľa § 22 ods. 10 a 12 zákona obchodné meno a sídlo dcérskych účtovných jednotiek.

(5)	Priemerný prepočítaný počet zamestnancov bežné účtovné obdobie	19
	Priemerný prepočítaný počet zamestnancov bezprostredne predchádzajúce ÚO	20

Spoločnosť sa na základe zákona č. 333 / 2014 Z. z. Zákona o účtovníctve zatriedila do veľkostnej skupiny : **MALÁ ÚČTOVNÁ JEDNOTKA.**

Celková suma majetku bola v roku 2018: 276 480 € (rozmedzie MÚJ: 350 000 – 4 000 000€)
Čistý obrat 2018: 416 929 € (rozmedzie MÚJ: 700 000 – 8 000 000 €)
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov: 20 (rozmedzie MÚJ: 10 – 50)

Spoločnosť Správcovská firma, s.r.o. na základe podmienok podľa § 2 ods. 6 až 8 Zákona o účtovníctve za rok 2018 spĺňa podmienky na zatriedenie účtovnej jednotky do kategórie: **MIKRO ÚČTOVNÁ JEDNOTKA.**

Na základe výsledkov hospodárenia dané podmienky spĺňa i pre rok 2019 – t. j. dve po sebe bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobia.

Spoločnosť sa rozhodla, že od 01.01.2020, že bude naďalej postupovať ako **MALÁ ÚČTOVNÁ JEDNOTKA**, napriek splneniu podmienok pre mikro účtovnú jednotku.

Informácie o orgánoch spoločnosti

a) Výška jednotlivých druhov záruk alebo iných zabezpečení pre členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu ÚJ			
Druh záruky	Štatutárny orgán	BO	PO

b) Pôžičky poskytnuté členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu ÚJ				
	Štatutárny orgán	Úrok v %	BO	PO
1. Celková suma poskytnutých pôžičiek k poslednému dňu účtovného obdobia				

Poznámky Úč POD 3-01

IČO: 31667244

DIČ: 2020503078

2. Celková suma splatených pôžičiek k poslednému dňu účtovného obdobia				
3. Celková suma odpustených pôžičiek a odpísaných pôžičiek k poslednému dňu účtovného obdobia				

d) Celková suma použitých finančných prostriedkov alebo iného plnenia na súkromné účely členmi štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky, ktoré je potrebné vyúčtovať

Plnenie na súkromné účely k vyúčtovaniu	Štatutárny orgán	BO	PO

Informácie o prijatých postupoch

(1)	Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti	ÁNO	X	NIE	
-----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----	---	-----	--

(2)	Zmeny účtovných zásad a účtovných metód			ÁNO		NIE	X
	Zmena účtovných zásad a účtovných metód (popis)	Dôvod uplatnenia	Vplyv (+/-) zmeny na:				
			Hodnotu majetku	Vlastné imanie	Výsledok hospodárenia		

(3) Informácia o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, pričom sa uvádza finančný vplyv týchto transakcií na účtovnú jednotku, ak sú riziká alebo prínosy vyplývajúce z týchto transakcií významné a ak uvedenie týchto rizík alebo prínosov je potrebné na účely posúdenia finančnej situácie účtovnej jednotky.

(4)	Spôsob a určenie ocenenia majetku a záväzkov vrátane určenia rozhodujúcich účtovných
-----	---------------------------------------------------------------------------------------------

a)

Obstarávacou cenou	
1. hmotný majetok s výnimkou hmotného majetku vytvoreného vlastnou činnosťou	X
2. zásoby s výnimkou zásob vytvorených vlastnou činnosťou	X
3. podiely na ZI obchodných spoločností, deriváty a cenné papiere okrem cenných papierov, podielov na ZI obchodných spoločností, ktoré nemajú podobu cenného papiera a derivátov	X
4. pohľadávky pri odplatnom nadobudnutí alebo pohľadávky nadobudnuté vkladom do ZI	X

5. nehmotný majetok s výnimkou nehmotného majetku vytvoreného vlastnou činnosťou,	X
6. záväzky pri ich prevzatí	X

Vlastnými nákladmi	
1. hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou	
2. zásoby vytvorené vlastnou činnosťou	
3. nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou	
4. príchovky a prírastky zvierat	

Menovitou hodnotou	
1. peňažné prostriedky a ceniny	X
2. pohľadávky pri ich vzniku	X
3. záväzky pri ich vzniku	X

Reálnou hodnotou	
1. majetok a záväzky nadobudnuté kúpou podniku alebo jeho časti	
2. majetok a záväzky nadobudnuté vkladom podniku, jeho časti a majetok a záväzky nadobudn. zámenou	
3. cenné papiere, deriváty a podiely na základnom imaní	

Úbytok zásob rovnakého druhu sa účtuje v ocenení	
Cenou zistenou váženým aritmetickým priemerom	
Metódou FIFO	X
Obstarávací cena zásob sa rozdeľuje na cenu za ktoré sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním(VON).	X
Pri vyskladnení sa VON rozpúšťajú nasledovne : $VON/(PS \text{ zásob} + \text{ príjem zásob}) \times \text{ výdaj zásob}$	X

Výdavky budúcich období a príjmy budúcich období (menovitá hodnota) sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.	X
Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.	X
Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci - v ocenení rovnajúcom istine a náklady súvisiace s obstaraním	
Daň z príjmov splatná – daň sa určuje z účtovného zisku pred zdanením, po úpravách na daňové účely podľa zákona o daniach z príjmov pri sadzbe 21 %	
Náklady a výnosy časovo rozlišujú. Časovo sa nerozlišujú náklady a výnosy, ak ide o nevýznamný a stále sa opakujúci účtovný prípad týkajúci sa časového rozlíšenia nákladov alebo výnosov posledného a prvého mesiaca účtovného obdobia.	X

b) Určenie odhadu zníženia hodnoty majetku a tvorba opravnej položky k majetku		
Trvalé zníženie hodnoty majetku nebolo účtované	X	
Opravná položka k pohládkam	Podľa kritérií definovaných v zákone o daniach z príjmov	X
	Odborným odhadom podľa opodstatneného predpokladu zníženia	

Opravná položka k materiálu	Odborným odhadom	
Opravná položka k tovaru		
c) Určenie ocenenia záväzkov, stanovenie odhadu ocenenia rezerv		
Ocenenie záväzkov menovitou hodnotou		X
Rezervy k nevyfakturovaným dodávkam	Odborným odhadom na splnenie existujúcej povinnosti	X
Rezervy k nevyčerpaným dovolenkám	Odborným odhadom podľa stavu nevyčerpaných dovoleniek	X
Rezervy k nevyčerpaným dovolenkám – zdravotne a sociálne poistenie	35,2% z nevyčerpaných dovoleniek	X

d) Určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní reálnou hodnotou, a to:

1. určenie ocenenia reálnou hodnotou, pričom sa uvádza aplikácia reálnej hodnoty podľa zákona; pri kvalifikovanom odhade sa uvádza stanovenie významných predpokladov slúžiacich ako základ modelov a postupov ocenenia,
2. pre každú kategóriu finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom sa uvádza reálna hodnota a údaj o tom, v akej sume sa zmeny reálnej hodnoty zahrnuli do výkazu ziskov a strát a v akej sume sa zahrnuli vo vlastnom imaní ako oceňovacie rozdiely,
3. pre každý druh derivátových finančných nástrojov informácie o rozsahu a podstate týchto nástrojov vrátane hlavných podmienok a okolností, ktoré môžu ovplyvniť sumu, časový priebeh a mieru istoty budúcich peňažných tokov,

e) Určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi, a to:

1. pre každý druh derivátových finančných nástrojov sa uvádza reálna hodnota týchto finančných nástrojov, ak sa môže spoľahlivo určiť ako tržová cena a informácia o rozsahu a charaktere týchto nástrojov,
2. pri dlhodobom finančnom majetku, ktorý sa vykazuje vo vyššej hodnote ako je jeho reálna hodnota, sa uvádza
 - 2a. účtovná hodnota a reálna hodnota za jednotlivé položky majetku alebo skupiny týchto jednotlivých položiek majetku,
 - 2b. dôvod pre nezníženie účtovnej hodnoty vrátane povahy dôkazov pre predpoklad, že sa účtovná hodnota opätovne dosiahne,

f) Stanovenie metódy vlastného imania

g) Tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok, doba odpisovania, sadzby odpisov a odpisové metódy pre účtovné odpisy

Nehmotný majetok odpisuje účtovná jednotka počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Nehmotný majetok, ktorým sú náklady na vývoj sa odpisuje najneskôr do piatich rokov od jeho obstarania. Nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa neaktivuje okrem softvéru a nákladov na vývoj, ktoré sa aktivujú v súlade s postupmi účtovania.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje s ohľadom na opotrebovanie zodpovedajúce bežným podmienkam jeho používania. Pri tvorbe odpisového plánu sa zohľadňuje doba použiteľnosti, počet výrobkov alebo podobných jednotiek, u ktorých sa predpokladá ich získanie prostredníctvom majetku. Účtovné a daňové odpisy sa rovnejú					X
Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje s ohľadom na opotrebovanie zodpovedajúce bežným podmienkam jeho používania. Pri tvorbe odpisového plánu sa zohľadňuje doba použiteľnosti, počet výrobkov alebo podobných jednotiek, u ktorých sa predpokladá ich získanie prostredníctvom majetku. Účtovné a daňové odpisy sa nerovnejú					
Dlhodobý nehmotný majetok = doba použiteľnosti viac ako rok a vstupná cena je viac ako :				2400,-eur	X
Samostatné hnutelné veci sú dlhodobým hmotným majetkom ak doba použiteľnosti je viac ako rok a vstupná cena viac ako:				1700,-eur	X
Majetok	Odpisová skupina	Doba odpisovania	Lineárne odpisy	Zrýchlené odpisy	

h) Informácia o poskytnutých dotáciách a ich ocenenie		EUR

Správcovská firma, s.r.o. neprijala v zdaňovacom období kalendárneho roka 2018 žiadne dotácie.

(5) Informácia o oprave významných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na nerozdelený zisk minulých rokov alebo na neuhradenú stratu minulých rokov.				
Opis	účet	+/- HV obdobie	Bežné	+/- Vplyv na vlastné imanie

Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

- (1) K dlhodobému nehmotnému majetku, ktorým je **goodwill alebo záporný goodwill** sa uvádza dôvod jeho vzniku, spôsob výpočtu a prehodnotenie opodstatnenosti jeho výšky a odpisu jeho hodnoty.
- (2) **Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi**, pričom sa uvádza forma zabezpečenia a zmena reálnej hodnoty v priebehu účtovného obdobia. Pre každý druh derivátov sa uvádza informácia o rozsahu a povahe týchto derivátov vrátane významných podmienok, ktoré môžu ovplyvniť sumu, načasovanie a mieru istoty budúcich peňažných tokov a v tabuľkovej forme informácia zobrazujúca pohyby v oceňovacích rozdieloch z ocenenia reálnou hodnotou počas účtovného obdobia.

Spoločnosť Správcovská firma, s.r.o. nemá ku 31.12.2019 žiadne záväzky zo zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov.

(3) Informácie o záväzkoch		
a) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	BO	PO
	0	0
b) Celková suma zabezpečených záväzkov, opis a spôsoby zabezpečenia záväzkov		
Spôsob zabezpečenia:		EUR
Záložné právo		
Inak zabezpečené.....		
Inak zabezpečené.....		
Spolu zabezpečené:		

(4) Informácie o vlastných akciách:

- a) dôvod nadobudnutia vlastných akcií počas účtovného obdobia,
b) informácie
- počet a menovitá hodnota nadobudnutých vlastných akcií počas účtovného obdobia a počet a menovitá hodnota prevedených vlastných akcií počas účtovného obdobia, pričom sa uvádza percentuálna hodnota týchto vlastných akcií na upísanom základnom imaní,
 - počet a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie počas účtovného obdobia nadobudli a počet a hodnota, za ktorú sa vlastné akcie počas účtovného obdobia previedli na inú osobu,
- c) počet, menovitá hodnota a protihodnota, za ktorú sa vlastné akcie nadobudli a ktoré účtovná jednotka má v držbe k poslednému dňu účtovného obdobia; uvádza sa aj ich percentuálny podiel na upísanom základnom imaní.

(5) **ÚJ vytvorila /nevytvorila kapitálový fond** z príspevkov podľa §123 ods.2 a §217a Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov

(6)	Informácia o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek nákladov alebo výnosov, ktoré majú		
	výnimočný rozsah alebo výskyt, napríklad výnosy z predaja podniku alebo časti podniku, náklady z dôvodu predaja podniku alebo časti podniku, škody z dôvodu živelných pohrôm		
	Popis nákladov ,výnosov výnimočného rozsahu	Dôvod vzniku	EUR
	nie		

Informácie o iných aktívach a iných pasívach

(1)	Informácie k iným aktívam a iným pasívam		
	a) opis a hodnota podmieneného majetku		EUR
	Práva zo servisných zmlúv		0
	Práva z poisťných zmlúv		0
	Práva z licenčných zmlúv		0
	b) opis a hodnota podmienených záväzkov		EUR
	Poskytnuté záruky za úver		0
	Ručenie za		nie
	Neobmedzené ručenie v inej spoločnosti		0
	Žaloba zo strany.....(hrozba súdneho procesu)		nie
	UJ predala pohľadávky a ručí za ich vymožiteľnosť		

(2)	Významné položky ostatných finančných povinností, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch		
	Uzatvorená zmluva o úvere(peniaze ešte neboli poskytnuté)		nie
	Zmluvná povinnosť odobrať množstvo produktu		nie
	Pripravované generálne opravy		nie
	Pripravované investície		nie
	Uzatvorené zmluvy s dodávateľmi o dodávkach v budúcnosti		nie

V súvislosti s hlavným predmetom činnosti Správcovskej firmy s.r.o. – **Správa nehnuteľností na základe poplatkov alebo zmlúv** spoločnosť preúčtovala všetky analytické účty týkajúce sa spravovaných bytových domov do podsúvahovej evidencii u správcu, čím sa zabezpečí, aby sa majetok a zdroje bytových domov nevykazovali ako súčasť majetku a zdrojov správcu.

(3) Podsúvahové účty - Informácie o významných položkách prenajatého majetku, majetku prijatého do úschovy, o pohľadávkach a záväzkoch z opcií, odpísaných pohľadávkach a podobne <i>V tomto prípade: analytické účty týkajúce sa spravovaných bytových domov u správcu</i>		
Podsúvahové účty účtovania BD v správe Správcovskej firmy	Účet	EUR
Bankové účty BD – prevádzkový účet služieb	751100	52 366,51
Bankové účty BD – účet FPÚaO	751200	21 872,76
Odberatelia – inkasné stredisko	752100	1 121,94
Náklady na vyúčtovanie – vodné a stočné	753100	22 577,09
Náklady na vyúčtovanie – DTTV	753200	61 851,77
Náklady na vyúčtovanie – služby	753300	14 969,80
Náklady na vyúčtovanie – inkasné poplatky	753500	41,82
Ostatné pohľadávky – FO (vlastníci bytov)	754100	0
Ostatné pohľadávky – vlastníci bytov	754200	8 897,79
Ostatné pohľadávky – iné	754300	202,83
Závazky voči dodávateľom	771100	6 228,27
Prijaté preddavky – vodné a stočné	773100	-25 430,74
Prijaté preddavky – vodné a stočné (násled.bud.obd.-NBO)	773120	-2 230,03
Prijaté preddavky – DTTV (NBO)	773200	-103 212,88
Prijaté preddavky – DTTV	773220	-8 658,31
Prijaté preddavky – služby (NBO)	773300	-18 491,02
Prijaté preddavky – služby	773320	-1 670,59
Prijaté preddavky – FO (vlastníci bytov)	773400	-3 040,39
Prijaté preddavky – SIPO	773500	-62,90
Prijaté preddavky – SIPO (NBO)	773520	-5,55
Prijaté preddavky – poplatky za správu	773600	-7,30
Prijaté preddavky – poplatky za správu (NBO)	773620	-1 088,49
Iné záväzky – vlastníci bytov (faktúry)	774100	-1 547,54
Iné záväzky – vlastníci bytov (pokladňa výdaje)	774200	-500
Fond potrieb, údržby a opráv	775100	-24 184,84

Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Charakter a finančný vplyv významných udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky a ktoré nie sú zohľadnené v súvahe alebo vo výkaze ziskov a strát.

a) pokles alebo zvýšenie trhovej ceny finančného majetku		
b) dôvody pre zmenu výšky rezerv		
c) dôvody pre zmenu výšky opravných položiek		
d) zmena spoločníkov účtovnej jednotky,		

e) prijatie rozhodnutia o predaji ÚJ alebo jej časti,		
f) zmeny významných položiek dlhodobého finančného majetku,		
g) začatie alebo ukončení činnosti časti ÚJ		
h) vydanie dlhopisov a iných cenných papierov		
i) zlúčenie, splynutie, rozdelenie a zmena právnej formy účtovnej jednotky,		
j) mimoriadne udalosti - živelná pohroma		
k) získanie alebo odobratie licencií , iných povolení.		

Ostatné informácie

- (1) Informácia o udelení výlučného práva alebo osobitného práva, ktorým sa udelilo právo poskytovať služby vo verejnom záujme, pričom sa uvádza náhrada za túto činnosť v akejkoľvek forme, a ak sa zároveň vykonávajú aj iné činnosti, uvádzajú sa aj informácie o
- a) všetkých formách prijatej náhrady,
 - b) účtovných zásadách použitých pri prideľovaní nákladov a výnosov,
 - c) všetkých druhoch činností účtovnej jednotky.
- (2) Informácie účtovnej jednotky, na ktorú sa vzťahuje § 23d ods. 6 zákona
- (3) Informácie účtovnej jednotky, na ktorú sa vzťahuje § 23d ods. 6 zákona

V Spišskej Novej Vsi 11.03.2020

Vypracovala: Juliana Mlynarčíková

Použité skratky:

ÚJ - účtovná jednotka

BO - bežné účtovné obdobie

PO - bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

ÚO - účtovné obdobie

X - položka sa vzťahuje na účtovnú jednotku

Uvádzané číselné údaje sú v celých eurách