

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 vlastními 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 2020 vykonávala správu na základe uzatvorenej Zmluvy o výkone správy v týchto 6 bytových domoch v Spišskej Novej Vsi: Sadová 2044/1, Sadová 1967/2, Sadová 2315/3, Námestie Iglovia 2877/1, Námestie Iglovia 2895/3 a Československej armády 1427/12.

Na základe uzatvorených Mandátnych zmlúv vykonávala činnosti súvisiace so správou bytového domu pre 123 Spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov a 1 družstvo - Nad Medzou družstvo.

V priebehu roka 2019 spoločnosť uzatvorila novú Zmluvu 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	19.05.2020	
(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	18
	Priemerný prepočítaný počet zamestnancov bezprostredne predchádzajúce ÚO	19

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 2019: 224 508 € (rozmedzie MÚJ: 350 000 – 4 000 000€)

Čistý obrat 2019: 475 279 € (rozmedzie MÚJ: 700 000 – 8 000 000 €)

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov: 19 (rozmedzie MÚJ: 10 – 50)

Spoločnosť Správcovská firma, s.r.o. na základe podmienok podľa § 2 ods. 6 až 8 Zákona o účtovníctve za rok 2019 spĺňa podmienky na zatriedenie účtovnej jednotky do kategórie: **MIKRO ÚČTOVNÁ JEDNOTKA.**

Na základe výsledkov hospodárenia dané podmienky spĺňa i pre rok 2020 – t. j. dve po sebe bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobia.

Spoločnosť sa rozhodla, že od 01.01.2021, 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				

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
Obstarávacía 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 pohľadávkam	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 dovolení	X
Rezervy k nevyčerpaným dovolenkám – zdravotne a sociálne poistenie	35,2% z nevyčerpaných dovolení	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 rovnajú					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 nerovnajú					
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 2020 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 31.12.2020 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) ÚJ na základe rozhodnutia Valného zhromaždenia zo dňa 15.05.2020 vytvorila kapitálový fond z nevyplateného zisku ÚJ minulých rokov - účet 428 00 – ZISK MINULÝCH ROKOV vo výške 83 356,24 € na kapitálové fondy tvorené zo zisku - účet 413 003 – OSTATNE KAPITÁLOVE FONDY ZO ZISKU na zabezpečenie finančnej stability spoločnosti s dostatočným vlastným imanom.

(8)	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 poistných 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
	ÚJ 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 evidencie 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	83 869,09
Bankové účty BD – účet FPÚaO		751200	22 263,48
Odberatelia – inkasné stredisko		752100	438,00
Náklady na vyúčtovanie – vodné a stočné		753100	26 697,15
Náklady na vyúčtovanie – DTTV		753200	56 402,92
Náklady na vyúčtovanie – služby		753300	18 112,75
Náklady na vyúčtovanie – inkasné poplatky		753500	73,10
Ostatné pohľadávky – FO (vlastníci bytov)		754100	0
Ostatné pohľadávky – vlastníci bytov		754200	306,73
Ostatné pohľadávky – iné		754300	231,51
Závazky voči dodávateľom		771100	9 516,68
Prijaté preddavky – vodné a stočné		773100	-31 863,90
Prijaté preddavky – vodné a stočné (násled.bud.obd.-NBO)		773120	- 3 076,01
Prijaté preddavky – DTTV		773200	-114 237,42
Prijaté preddavky – DTTV (NBO)		773220	-11 291,81
Prijaté preddavky – služby		773300	-22 506,50
Prijaté preddavky – služby (NBO)		773320	-2 094,07
Prijaté preddavky – FO (vlastníci bytov)		773400	-4 615,29
Prijaté preddavky – SIPO		773500	-72,15
Prijaté preddavky – SIPO (NBO)		773520	-7,40
Prijaté preddavky – poplatky za správu		773600	
Prijaté preddavky – poplatky za správu (NBO)		773620	-1 490,48
Iné záväzky – vlastníci bytov (faktúry)		774100	-2 005,52
Iné záväzky – vlastníci bytov (pokladňa výdaje)		774200	146,65
Fond potrieb, údržby a opráv		775100	-24 797,51

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 ukončenie 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
25.03.2021

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