

Výčet položek  
podle vyhlášky č. 504/2002 Sb.  
ve znění vyhlášky č. 476/2003 Sb.

**KOPIE**

# Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu

Název, sídlo a právní forma  
a předmět činnosti účetní jednotky

Finanční úřad pro Prahu 9 přiděleno

ke dni 31. 12. 2011 (v tisících Kč)

Č. j.: 2011

Podpis osobně dne: 29-06-2012

IC: 27610993

SVJ pro budovu Korunní 810  
Korunní 810/104  
Praha 10  
10100  
Česká republika

|   | Číslo řádku | Činnost |             |
|---|-------------|---------|-------------|
|   |             | hlavní  | hospodářská |
| I. Spotřebované nákupy celkem   | 002         | 1,00    | x           |
| 1. Spotřeba materiálu   | 003         | 1,00    | x           |
| II. Služby celkem   | 007         | 121,00  | x           |
| 8. Ostatní služby   | 011         | 121,00  | x           |
| VI. Odpisy, prodaný majetek, tvorba rezerv a opravných položek celkem | 031         | 509,00  | x           |
| 25. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku                 | 032         | 353,00  | x           |
| 30. Tvorba opravných položek  | 037         | 156,00  | x           |
| Náklady celkem  | 043         | 631,00  | x           |
| IV. Ostatní výnosy celkem   | 059         | 748,00  | x           |
| 15. Úroky   | 063         | 132,00  | x           |
| Výnosy celkem   | 081         | 880,00  | x           |
| C. Výsledek hospodaření před zdaněním                                 | 082         | 249,00  | x           |
| 34. Daň z příjmů  | 083         | 22,00   | x           |
| D. Výsledek hospodaření po zdanění                                    | 084         | 227,00  | x           |

Odesláno dne: Razítko: Podpis odpovědné osoby: Podpis osoby odpovědné za sestavení: Okamžik sestavení:

SVJ pro budovu Korunní 810  
Korunní 810/104  
101 00 Praha 10  
IČ: 27610993

25.06.2012

Telefon: 602 426 966

Výčet položek  
podle vyhlášky č. 504/2002 Sb.  
ve znění vyhlášky č. 476/2003 Sb.

**ROZVAHA** účetní období

Finanční úřad pro Prahu  
ke dni 31.12.2011

Č. j.: \_\_\_\_\_ kočky

Podáno  
osobně dne: 29-06-2012

Přílohy: \_\_\_\_\_ IČ 27610993 znaky


(1)

Název, sídlo a právní forma  
a předmět činnosti účetní jednotky

SVJ pro budovu Korunní 810  
Korunní 810/104  
Praha 10  
10100  
Česká republika

| AKTIVA  |                                       | Číslo řádku | Stav k prvnímu dni účet. období | Stav k poslednímu dni účet. období |
|---------|---------------------------------------|-------------|---------------------------------|------------------------------------|
| a       |                                       | b           | 1                               | 2                                  |
| A.      | Dlouhodobý majetek celkem             | 002         | 18 355,00                       | 10 002,00                          |
| II.     | Dlouhodobý hmotný majetek celkem      | 011         | 10 500,00                       | 10 500,00                          |
| II. 1.  | Pozemky                               | 012         | 126,00                          | 126,00                             |
| II. 3.  | Stavby                                | 014         | 10 374,00                       | 10 374,00                          |
| III.    | Dlouhodobý finanční majetek celkem    | 022         | 8 000,00                        | 0,00                               |
| III. 6. | Ostatní dlouhodobý finanční majetek   | 028         | 8 000,00                        | 0,00                               |
| IV.     | Oprávky d dlouhodobému majetku celkem | 030         | -145,00                         | -498,00                            |
| IV. 6.  | Oprávky ke stavbám                    | 036         | -145,00                         | -498,00                            |
| B.      | Krátkodobý majetek celkem             | 042         | 14 676,00                       | 21 743,00                          |
| I.      | Zásoby celkem                         | 043         | 0,00                            | 22,00                              |
| I. 1.   | Materiál na skladě                    | 044         | 0,00                            | 22,00                              |
| II.     | Pohledávky celkem                     | 053         | 7 980,00                        | 2 218,00                           |
| II. 1.  | Odběratelé                            | 054         | 2 138,00                        | 1 115,00                           |
| II. 4.  | Poskytnuté provozní zálohy            | 057         | 5 509,00                        | 59,00                              |
| II. 5.  | Ostatní pohledávky                    | 058         | 276,00                          | 7,00                               |
| II. 17. | Jiné pohledávky                       | 070         | 61,00                           | 49,00                              |
| II. 18. | Dohadné účty aktivní                  | 071         | 0,00                            | 1 148,00                           |
| II. 19. | Opravná položka k pohledávkám         | 072         | -4,00                           | -160,00                            |
| III.    | Krátkodobý finanční majetek celkem    | 073         | 6 174,00                        | 19 503,00                          |
| III. 1. | Pokladna                              | 074         | 0,00                            | 6,00                               |
| III. 3. | Účty v bankách                        | 076         | 6 174,00                        | 19 497,00                          |
| IV.     | Jiná aktiva celkem                    | 082         | 522,00                          | 0,00                               |
| IV. 1.  | Náklady příštích období               | 083         | 270,00                          | 0,00                               |
| IV. 2.  | Příjmy příštích období                | 084         | 252,00                          | 0,00                               |
|         | Aktiva celkem                         | 086         | 33 031,00                       | 31 745,00                          |

| PASIVA   |   | Číslo<br>řádku | Stav k prvnímu<br>dni účet. období | Stav k poslednímu<br>dni účet. období |
|----------|---|----------------|------------------------------------|---------------------------------------|
|          | a   | b              | 4                                  | 5                                     |
| A.       | Vlastní zdroje celkem   | 088            | 10,00                              | 237,00                                |
| II.      | Výsledek hospodaření celkem   | 093            | 10,00                              | 237,00                                |
| II. 1.   | Účet výsledku hospodaření   | 094            | x                                  | 227,00                                |
| II. 2.   | Výsledek hospodaření ve schvalovacím řízení                                   | 095            | 10,00                              | x                                     |
| II. 3.   | Nerozdělený zisk, neuhrazená ztráta minulých let                              | 096            | 0,00                               | 10,00                                 |
| B.       | Cizí zdroje celkem  | 097            | 33 021,00                          | 31 508,00                             |
| II.      | Dlouhodobé závazky celkem   | 100            | 29 964,00                          | 29 990,00                             |
| II. 4.   | Přijaté dlouhodobé zálohy   | 104            | 25 020,00                          | 27 608,00                             |
| II. 6.   | Dohadné účty pasivní  | 106            | 4 944,00                           | 2 382,00                              |
| III.     | Krátkodobé závazky celkem   | 108            | 3 057,00                           | 1 518,00                              |
| III. 1.  | Dodavatelé  | 109            | 2 964,00                           | 1 392,00                              |
| III. 3.  | Přijaté zálohy  | 111            | 0,00                               | 54,00                                 |
| III. 5.  | Zaměstnanci   | 113            | 75,00                              | 0,00                                  |
| III. 7.  | Závazky k institucím sociálního zabezpečení a veřejného zdravotního pojištění | 115            | 7,00                               | 0,00                                  |
| III. 8.  | Daň z příjmů  | 116            | 0,00                               | 22,00                                 |
| III. 9.  | Ostatní přímé daně  | 117            | 8,00                               | 0,00                                  |
| III. 17. | Jiné závazky  | 125            | 3,00                               | 50,00                                 |
|          | Pasiva celkem   | 136            | 33 031,00                          | 31 745,00                             |

|               |  |  |   |                    |
|---------------|--|--|---|--------------------|
| Odesláno dne: | Razítko:   | Podpis odpovědné osoby:  | Podpis osoby odpovědné za sestavení:  | Okamžik sestavení: |
|               | <b>SVJ pro budovu Korunní 810</b>                  |  |  | 25.06.2012         |
|               | Korunní 810/104<br>101 00 Praha 10<br>IČ: 27610993 |  |   |                    |
|               |  |  | Telefon: <b>602 426 966</b>   |                    |

**Poznámka:**

Stavy jednotlivých účtů uvedených v aktivech rozvahy se zjišťují jako rozdíly obrátů stran Má dáti a Dal. Podle výsledku tohoto výpočtu vstupují do aktiv s kladným nebo záporným znaménkem. Stavy jednotlivých účtů uvedených v pasivech rozvahy se zjišťují jako rozdíl obrátů stran Dal a Má dáti. Podle výsledku tohoto výpočtu vstupují zůstatky do pasiv s kladným nebo záporným znaménkem. Výjimku představují účty 336, 341, 342, 343, 345 a 373, které jsou v ROZVAZE uvedeny v aktivech i pasivech, přičemž rozdíl stran vstupuje:

- a) do aktiv kladně - jestliže převažuje stav obrátu strany Má dáti nad stavem obrátu strany Dal,
- b) do pasiv kladně - jestliže převažuje stav obrátu strany Dal nad stavem obrátu strany Má dáti.

# KOPIE

## Příloha k účetní závěrce společenství:

**Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810,  
se sídlem Praha 10, Vinohrady, Korunní 810, PSČ 101 00  
IČ 276 10 993**

k rozvahovému dni 31.12.2011

|                           |              |           |
|---------------------------|--------------|-----------|
| Finanční úřad pro Prahu 9 |              | přiděleno |
| Č. j.:                    |              | kolky     |
| Podáno osobně dne:        | 29 -06- 2012 |           |
| Přílohy:                  |              | znaky     |
|                           | (1)          |           |

Příloha je zpracována v souladu s Vyhláškou č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, která má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

## Obecné údaje

### Popis účetní jednotky

**název:** Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810

**sídlo:** Praha 10, Vinohrady, Korunní 810, PSČ 101 00

**rozhodující předmět činnosti:** správa domu

**datum vzniku společnosti:** 21. září 2006

**změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku:** Dne 16.6.2011 byl vymazán člen výboru Ateliér Slaviček – Korunní Dvůr s.r.o., IČ: 27416232 zastoupený jednatelem a jediným společníkem Ing. Petrem Slavičkem a nově zapsán člen výboru Korunní Dvůr s.r.o., IČ: 27416232 zastoupený jednatelem Ing. Janem Tomanem, MBA.

### členové statutárních orgánů společenství (výboru společenství) ke dni účetní závěrky:

| Funkce               | Příjmení            | Jméno   |
|----------------------|---------------------|---------|
| předseda výboru      | Drhlík              | Petr    |
| místopředseda výboru | Ing. Handzelová     | Evženie |
| člen výboru          | Korunní Dvůr s.r.o. |         |
| člen výboru          | Konvička            | Michal  |
| člen výboru          | JUDr. Tříška        | Dušan   |

Osobní náklady činily v roce 2010: 244 333,-  
v roce 2011: 214 366,-

## **Používané účetní metody a doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisků a ztrát**

Předkládaná účetní závěrka společenství byla zpracována podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a na základě Vyhlášky č. 504/2002 Sb. Ministerstva financí ČR, kterými se stanoví postupy účtování a obsah účetní závěrky pro nevýdělečné organizace.

### **Dlouhodobý hmotný majetek**

Jako náhradu za neprovedené opravy v rámci reklamací na stavbě, převedl developer v roce 2010 27 garážových stání do vlastnictví Společenství vlastníků jednotek pro budovu Korunní 810. Tato garážová stání jsou pronajímána.

Pro garážová stání stanoven rovnoměrný způsob odepisování.

Žádný majetek není zatížen zástavním právem nebo věcným břemenem.

### **Pohledávky a závazky**

**Pohledávky po lhůtě splatnosti 180 a více dní: 160 040,- Kč**  
(z titulu vystavených faktur) – vytvořena účetní opravná položka ve výši 100%

K datu sestavení účetní závěrky je soudně vymáháno z titulu předepsaných záloh na služby a ročních vyúčtování zhruba 1 milion Kč.

**Závazky po lhůtě splatnosti 180 a více dní: 19 597,- Kč**  
Žádné závazky kryté podle zástavního práva nebo závazky nezaúčtované ve společenství nejsou.

K datu sestavení účetní závěrky probíhá soudní řízení ve věci Žaloby o zaplacení částky 1 952 711,46 s příslušenstvím. Žalobcem je Dalkia Česká republika, a.s., datum podání 11.1.2011. Faktura je evidována na účtu 389 888.

### **Fond oprav**

**Stav fondu oprav: 6 370 228,- Kč**

**Stav fondu oprav – kompenzace: 10 399 559,- Kč**  
Na vrub účtu účtováno čerpání na opravy, které svým charakterem odpovídají účelu, na který byl developerem zřízen.

**Stav fondu kompenzace garáže: 10 500 000,- Kč**  
Zdroj krytí účtů 021000 Stavby a 031000 Pozemky.

**Stav fondu oprav opravy:**

**338 620,06,- Kč**

### **Komentář k postupu účtování a účetním výkazům**

Na SVJ jako právnickou osobu se vztahuje zákon o účetnictví a jelikož je svou podstatou neziskovou organizací (nebyla založena za účelem podnikání), vede účetnictví dle vyhlášky č. 504/2002 Sb., pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání.

Do roku 2010 bylo účtováno o předpisu záloh na služby, nákladech na služby a ročním vyúčtování záloh a nákladů tzv. výsledkovým způsobem (tj. na účty nákladů a výnosů).

Od roku 2011 je účtováno rozvahovým způsobem, tj. přímo na účty pohledávek a závazků SVJ sjednává služby spojené s užíváním bytových a nebytových jednotek a v podstatě tyto služby zprostředkovává. Služby spojené s užíváním bytových a nebytových jednotek představují v účetnictví SVJ pouze zúčtovací vztah účtovaný prostřednictvím účtu pohledávek (účet 315 v analytickém členění dle druhu služby) za majiteli prostorů. V nákladech SVJ se faktury dodavatelů služeb spojených s užíváním prostor vůbec neobjevují.

U SVJ jako obstaravatele těchto služeb se proto v jeho hospodářském výsledku neprojeví dopad z titulu nevyrovnanosti přijatých záloh na tyto služby a skutečných nákladů vyúčtovaných dodavateli služeb.

Veškeré faktury za služby dodavatelů se zúčtují nejdříve jako pohledávka za uživateli těchto služeb. Na konci zúčtovacího období se provádí zúčtování faktur dodavatelů (tzn. náklady na jednotlivé druhy služeb) se zálohami zaplacenými uživateli v průběhu zúčtovacího období na konkrétní služby. Vzniklé nedoplatky či přeplatky se vyčíslí ve vztahu k jednotlivým uživatelům jako pohledávka nebo jako závazek proti jednotlivci.

#### **Účtování:**

|                            |                            |
|----------------------------|----------------------------|
| Předpis zálohy na služby   | 311/324AE                  |
| Služby od dodavatelů       | 315AE/321                  |
| Vyúčtování záloh na služby | 324AE/315AE                |
|                            | 311nedoplatek/311přeplatek |



Výsledkem hospodaření roku 2010 byl zisk ve výši 10 111,65 Kč, který byl vytvořen především výnosy z nájmu garážových stání a úroků z termínovaného vkladu.

Nestandardní zaúčtování účetních operací v roce 2009, souvisejících s pořízením a vypořádáním předmětu fakturace „Dalkia Česká republika, a.s.“, vedlo v konečném důsledku ke vzniku účetního rozdílu, který nebyl uspokojivě dokladován již za rok 2009 (účetní závěrka roku 2009 však shromážděním vlastníků byla schválena) a který plně vyplynul ze Znalecké zprávy k posouzení vedení účetnictví SVJ pro budovu Korunní 810 za roky 2009 a 2010 zpracované dne 31.1.2012 společností BDO Appraisal services – Znalecký ústav s.r.o.

Nezdokladování účetních zůstatků za rok 2009 a následně za rok 2010 vyvolalo požadavek vyrovnat veškeré účetní zůstatky k 31.12.2011 na skutečný stav tak, aby do budoucnosti nevznikla pochybnost o správnosti účtování. Proto účetní rozdíl popsáný ve znalecké zprávě ve výši 608 116,06 byl zaúčtován v roce 2011 na ve prospěch účtu 955.999 Fond oprav opravy a

následná zjištění časového posunu úhrad faktur za služby z roku na rok byla zaúčtována na vrub účtu 955.999 v celkové částce 269 496,- Kč.

Na ověření účetní závěrky roku 2011, zejména konečných účetních zůstatků k 31.12.2011 a postupů účtování v roce 2011, bylo správcovskou firmou objednáno zpracování znalecké zprávy od auditorské společnosti BDO.

|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| Sestaveno dne: 25.6.2012 | Sestavil:  | Podpis statutárního zástupce:  |
|--------------------------|---|---|

SVJ pro budovu Korunní 810

Korunní 810/104

101 00 Praha 10

IČ: 27610993