

Příloha v účetní závěrce ke dni 31.12.2025

Běžným účetním obdobím se rozumí účetní období	od 01.01.2025 do 31.12.2025
Minulým účetním obdobím se rozumí účetní období	od 01.01.2024 do 31.12.2024

A. Obecné údaje

1. Popis účetní jednotky

Sídlo	SVJ Seidlova 468 Seidlova, 14200
Právní forma	společenství vlastníků
I O	24184250
DI	
Zapsán v obch. rejstříku, který je veden / oddíl / vložka	S 13138 vedená u Městského soudu v Praze
Rozhodující podmínosti	68200 Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí
Datum vzniku účetní jednotky	05.12.2011
Rozvahový den	31.12.2025

B. Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

4. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou, zejména reálných hodnot SVJ nemá vlastní kapitál, nýbrž spravuje majetek, který je ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Veškerá činnost účetní jednotky je financována z prostředků poskytnutými vlastníky jednotek. Vlastníci vytváří dlouhodobou zálohu na opravy a investice (fond oprav). Tyto finance spravuje SVJ na běžném účtu vedeném u Komerční banky. Dále jsou povinni přispívat formou měsíčních záloh na zúčtovatelné služby. také tyto finance spravuje SVJ na tomtéž účtu.

5. Odchylky od metod dle §7 zákona o účetnictví

Způsob odchýlení / Finanční vyjádření vlivu na (Majetek a závazky / Finanční situaci / Výsledek hospodaření)

Vzhledem ke specifickému postavení účetní jednotky, kdy vlastníci jsou ze zákona povinni hradit zálohy, postupuje účetní jednotka dle ČÚS 411 bod 4.2.1 c), tzn. že v průběhu účetního roku účtuje o předpisu záloh. Náklady na služby jsou účtovány na saldokontních účtech 315, jako zúčtovací vztah mezi poskytovatelem služeb a konečnými spotřebiteli - jako pohledávka za vlastníky jednotek. Naproti tomu zálohy předepsané vlastníkům jako závazek SVJ vůči vlastníkům. Tyto položky se pak v konečném vyúčtování služeb započtou proti sobě se započtením skutečných úhrad (saldo uživatele) k poslednímu známému datu před vystavením vyúčtování.

NÁKLADY na správu, udržování a provoz domu jako celku, jsou účtovány ve třídě 5 coby náklad a na konci účetního období jsou převedeny dle analytických skupin prostřednictvím účtu 648 (zúčtování fondů) jako čerpání dlouhodobých záloh vedených na účtu 955 (v pasivech řádek 102) nevyčerpané prostředky se převádějí do dalšího roku, čímž společenství tvoří fond na opravy domu a investice do společných částí domu, které jsou odsouhlasené nejvyšším orgánem společenství, kterým je shromáždění vlastníků jednotek. Případné výnosy z bankovního účtu, či pronájmu společných částí domu, jsou přeúčtovány v poměru spoluvlastnických podílů a následně dle rozhodnutí shromáždění převedeny do dlouhodobých záloh (fond oprav)

C. Doplnující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisku a ztrát

2.1. Pohledávky kryté v cnými zárukami

Druh pohledávky nebo dlužník / Běžné účetní období (Účetní období / Forma nebo povaha záruky, příp. jméno ručitele) / Minulé účetní období (Účetní období / Forma nebo povaha záruky, příp. jméno ručitele)

SVJ nemá pohledávky po splatnosti. Záloha na služby se stanoví předpokladem nákladů podle posledního vyúčtování s přihlédnutím k inflaci a dalším aspektům. Z přijatých záloh jsou hrazeny průběžně zálohy dodavatelům a faktury za služby. V roce 2025 všichni vlastníci platili řádně a včas.

2.2. Závazky / dluhy kryté v cnými zárukami

Druh závazku nebo věřitel / Běžné účetní období (Účetní období / Forma nebo povaha záruky, příp. jméno ručitele) / Minulé účetní období (Účetní období / Forma nebo povaha záruky, příp. jméno ručitele)

SVJ nemá žádné závazky po splatnosti .

E. Další informace v příloze středních a velkých účetních jednotek

4.4. Odměny stávajícím členům řídicích, kontrolních a správních orgánů piznané v účetním období

Odměny / Členové řídicích orgánů / Členové kontrolních orgánů / Členové správních orgánů

Mzdové náklady: 42 000 Kč

Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění:

Sociální náklady: 0 Kč

Osobní náklady celkem: 42 000 Kč

Doplnující informace

tvorba a čerpání FONDU OPRAV / dlouhodobé zálohy na všechny ostatní náklady, které nejsou předmětem ročního vyúčtování služeb, jsou účtovány na účtu 955.100 v rozvaze se jedná o řádek 102 / PASIVA

Přílohy

účet 955.100 - tvorba a čerpání FONDU OPRAV

Poznámky

Účetnictví je vedeno prostřednictvím výpočetní techniky správcem objektu na základě příkazní smlouvy. Účetní doklady jsou předávány průběžně během účetního období dle dohody a po vypracování účetní závěrky jsou předány zpět účetní jednotce k archivaci včetně závěrky a veškerých účetních výstupů v tištěné formě.

Sestaveno dne: 14.04.2026	Sestavil: Věra Jelínková	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
------------------------------	-----------------------------	---

955.100 FOND OPRAV Dlouhodobé přijaté zálohy

Datum	Doklad	Text	Částka MD	Částka Dal	Zůstatek	Protiúčet
Počáteční zůstatek / Převedeno				751 014,10	- 751 014,10	
31.12.2025	FND 2	PLÁŠŤ BUDOVY	1 051 292,00		300 277,90	648.100
31.12.2025	FND 2	OPRAVY A UDRŽOVÁNÍ	59 757,00		360 034,90	648.100
31.12.2025	FND 2	ODMĚNY VÝBORU	42 000,00		402 034,90	648.100
31.12.2025	PF 2025016	SPRÁVA EKONOMICKÁ 2025	40 800,00		442 834,90	321.100
31.12.2025	FND 2	POJIŠTĚNÍ	26 761,00		469 595,90	648.100
31.12.2025	FND 2	VÝTAH	22 140,00		491 735,90	648.100
31.12.2025	FND 2	REVIZE A POREVIZNÍ OPRAVY	17 544,01		509 279,91	648.100
31.12.2025	FND 2	OSTATNÍ SLUŽBY	11 073,08		520 352,99	648.100
31.12.2025	INT 3	Sumární předpis FO 2025		452 954,00	67 398,99	324.100
31.12.2025	FND 3	Úroky kladné		4 225,89	63 173,10	648.100
31.12.2025	FND 1	Potvrzení o tržním náj. 2025		42 000,00	21 173,10	368.100
Obrat celkem:			1 271 367,09	499 179,89		
Saldo:			772 187,20			
Konečný zůstatek:			<u>21 173,10</u>			

Zpracováno v souladu s
vyhláškou č. 504/2002 Sb.
ve znění pozdějších
předpisů

Účetní jednotka doručí výkaz
1x příslušnému fin. orgánu

ROZVAHA

sestavená k **31.12. 2025**
(v tisících Kč)

IČO
24184250

Úč NO Úč 1 - 01

Název a sídlo účetní jednotky
SVJ Seidlova 468

Seidlova 468/5
142 00 Praha 4 - Kamýk

Právní forma
společenství vlastníků

AKTIVA		řádek b	Stav k prvnímu dni účet. období	Stav k posled. dni účet. období
			1	2
B. Krátkodobý majetek celkem		041	1 520	1 051
B.II. Pohledávky celkem		052	692	767
1.	Odběratelé (311)	053	-1	4
4.	Poskytnuté provozní zálohy (314)	056	69	75
5.	Ostatní pohledávky (315)	057	624	688
B.III. Krátkodobý finanční majetek celkem		072	828	284
1.	Peněžní prostředky v pokladně (211)	073	9	6
3.	Peněžní prostředky na účtech (221)	075	819	278
AKTIVA CELKEM ř. 1 + 41		085	1 520	1 051

PREMIER system ver. X9.1 © 1995-202

PASIVA		řádek b	Stav k prvnímu dni účet. období	Stav k posled. dni účet. období
			3	4
B. Cizí zdroje		095	1 520	1 051
B.II. Dlouhodobé závazky celkem		098	815	48
4.	Dlouhodobé přijaté zálohy (955)	102	751	-21
6.	Dohadné účty pasivní (389)	104	64	69
B.III. Krátkodobé závazky celkem		106	705	1 003
1.	Dodavatelé (321)	107	21	320
3.	Přijaté zálohy (324)	109	684	683
PASIVA CELKEM (ř.86+95)		134	1 520	1 051

Odesláno dne:	Razítko:	Podpis odpovědné osoby:	Podpis osoby odpovědné za sestavení: Jiří Pavlík	Okamžik sestavení: 14.04.2026
---------------	----------	-------------------------	---	----------------------------------

Zpracováno v souladu s
vyhláškou č. 504/2002 Sb.
ve znění pozdějších
předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

sestavený k **31.12. 2025**

(v celých tis. Kč)

Název a sídlo účetní jednotky
SVJ Seidlova 468

Seidlova 468/5
142 00 Praha 4 - Kamýk
Právní forma
společenství vlastníků

Účetní jednotka doručí:
1x příslušnému finančnímu
orgánu

IČO
24184250

Název ukazatele	Činnosti			
	hlavní	hospodářská		celkem
	5	6	7	8
A. Náklady	1 231			1 231
I. Spotřebované nákupy a nakupované služby	1 189			1 189
3. Opravy a udržování	1 151			1 151
6. Ostatní služby	38			38
III. Osobní náklady	42			42
10. Mzdové náklady	42			42
Náklady celkem	1 231			1 231

Zpracováno v souladu s
vyhláškou č. 504/2002 Sb.
ve znění pozdějších
předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Název a sídlo účetní jednotky
SVJ Seidlova 468

sestavený k **31.12. 2025**

(v celých tis. Kč)

Seidlova 468/5
142 00 Praha 4 - Kamýk
Právní forma
společenství vlastníků

Účetní jednotka doručí:
1x příslušnému finančnímu
orgánu

IČO
24184250

Název ukazatele	Činnosti			
	hlavní	hospodářská		celkem
	5	6	7	8
B. Výnosy	1 231			1 231
IV. Ostatní výnosy	1 231			1 231
7. Výnosové úroky	4			4
9. Zúčtování fondů	1 227			1 227
Výnosy celkem	1 231			1 231

Odesláno dne:	Razítko :	Podpis odpovědné osoby :	Podpis osoby odpovědné za sestavení: Jiří Pavlík	Datum sestavení: 14.04.2026
---------------	-----------	-----------------------------	---	--------------------------------