

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

ZOSTAVENEJ KU DŇU 31.12.2023

A. ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

A.a) OBCHODNÉ MENO ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Obchodné meno účtovnej jednotky: DEKINVEST SR a.s.
Sídlo: Kamenná 6, Žilina 010 01
Dátum založenia: 5. 5. 2018
Dátum zápisu do Obchodného registra: 5. 5. 2018

A.b) ŠTATUTÁRNY ORGÁN

konateľ: Ing. Vít Kutnar

A.c) OPIS HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov spojený s poskytovaním iba základných služieb spojených s nájmom, ktoré nie sú živnosťou

A.d) PRIEMERNÝ POČET ZAMESTNANCOV POČAS ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
Počet vedúcich zamestnancov	0	0

A.e) PRÁVNÝ DÔVOD NA ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

☒ riadna ☐ mimoriadna

Dôvod na zostavenie **mimoriadnej** účtovnej závierky:

☐ rozdelenie ☐ zlúčenie ☐ splnutie ☐ zmena právnej formy

☐ začiatok likvidácie ☐ koniec likvidácie ☐ vyhlásenie konkurzu ☐ zrušenie konkurzu

A.f) DÁTUM SCHVÁLENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY ZA PREDCHÁDZAJÚCE OBDOBIE

Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce obdobie: 15. 3. 2023

B. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU, AK JE ÚČTOVNÁ JEDNOTKA JEHO SÚČASŤOU

B.a) OBCHODNÉ MENO A SÍDLO KONSOLIDUJÚCEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY,

ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za všetky skupiny účtovných jednotiek konsolidovaného celku, pre ktorú je účtovná jednotka konsolidovanou účtovnou jednotkou:

DEK a.s., Tiskařská 10/257, 108 00 Praha 10, Česká republika

B.b) OBCHODNÉ MENO A SÍDLO KONSOLIDUJÚCEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY,

ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za tú skupinu účtovných jednotiek konsolidovaného celku, ktorého súčasťou je aj účtovná jednotka; uvádza sa aj obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá je bezprostredne konsolidujúcou účtovnou jednotkou:

DEK a.s., Tiskařská 10/257, 108 00 Praha 10, Česká republika

B.c) OBCHODNÉ MENO A SÍDLO KONSOLIDUJÚCEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY,

v ktorej je možné tieto konsolidované účtovné závierky získať:

DEK a.s., Tiskařská 10/257, 108 00 Praha 10, Česká republika

Adresa registrového súdu, ktorý vedie obchodný register, v ktorom sa uložia tieto konsolidované účtovné závierky:

Městský soud Praha, Slezská 9, 120 00, Praha 2, Česká republika

C. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH

C.a) ÚČTOVNÁ JEDNOTKA BUDE NEPRETRŽITE POKRAČOVAŤ VO SVOJEJ ČINNOSTI

☒ Áno

☐ Nie

V prípade ak nie, uviesť dôvod:

C.b) ZMENY ÚČTOVNÝCH ZÁSAD A METÓD

V bežnom účtovnom období neboli vykonané žiadne zmeny účtovných metód.

C.c) DLHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETOK

Nakúpený dlhodobý nehmotný majetok je vykázaný v obstarávacích cenách, ktoré zahrňujú cenu nákladov súvisiacich s obstaraním.

Dlhodobý nehmotný majetok – software - je odpisovaný metódou rovnomerných mesačných odpisov na základe jeho predpokladanej životnosti po dobu 36 mesiacov.

C.d) DLHODOBÝ HMOTNÝ MAJETOK

Nakúpený dlhodobý hmotný majetok je vykázaný v obstarávacích cenách, ktoré zahrňujú cenu nákladov súvisiacich s obstaraním.

Rovnomerné odpisovanie je použité u kategórií majetku, u ktorých spoločnosť predpokladá používanie majetku až do konca jeho technickej alebo morálnej životnosti.

Zrýchlene odpisovanie je použité u kategórií majetku, u ktorých spoločnosť predpokladá používanie majetku len po časť jeho reálnej životnosti. Odpisové plány sú nastavené tak, aby zostatková hodnota v dobe predpokladaného vyradenia majetku z užívania bola blízkej predpokladanej aktuálnej tržnej cene tohto vyradeného majetku. Ak si spoločnosť majetok ponechá aj po uplynutí predpokladanej doby použitia, pokračuje v jeho odpisovaní pomalším tempom. To je dané skutočnosťou, že ide o kategórie majetku, ktoré morálne zastarávajú veľmi pomaly a ich reálna hodnota s vekom klesá stále pomalšie.

Dlhodobý hmotný majetok je podľa jednotlivých kategórií odpisovaný metódou rovnomerných alebo zrýchlených odpisov na základe jeho predpokladanej životnosti nasledovne:

Kategória majetku	Predpokladaná doba odpisovania	Doba odpisovania	Odpisová metóda
Nehnuteľnosti	10 – 25 rokov	10 – 45 rokov	zrýchlené

C.e) ZÁSoby

Nakúpené zásoby sú oceňované obstarávacou cenou zníženou o opravnú položku. Obstarávacia cena zahŕňa všetky náklady súvisiace s obstaraním týchto zásob (dopravné, clo, atď.). Stav zásob podľa skladovej evidencie a výsledkov inventarizácie sa zúčtuje na príslušný účet stavu zásob. Pre všetky úbytky nakúpených zásob používa spoločnosť metódu „first-in, first-out“ (FIFO).

Určité druhy nákladov súvisiacich s obstaraním materiálových zásob sú v priebehu roka účtované do výsledovky. Ku konci každého štvrťroku sú tieto podľa stanoveného algoritmu čiastočne aktivované do súvahy k hodnote nepredaných zásob.

Opravné položky k zásobám spoločnosť vytvára v prípadoch, kedy ocenenie použité v účtovníctve je prechodne vyššie než predajná cena zásob znížená o náklady spojené s predajom. Opravná položka sa vytvára k pomaly obrátkovým a zastaraným zásobám.

Pri účtovaní zásob postupoval podnik podľa Postupov účtovania, ÚT I, čl.2.

☒ spôsobom A účtovania zásob

☐ spôsobom B účtovania zásob

C.f) FINANČNÝ MAJETOK

Krátkodobí finančný majetok tvoria ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch. Sú ocenené menovitou hodnotou.

C.g) POHLÁDÁVKY

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou zníženej o opravnú položku k pochybným pohľadávkam.

Opravná položka k pohľadávkam je tvorená na základe očakávaných úverových strát. Tieto očakávané straty vychádzajú zo skúseností spojenými s úhradou pohľadávok v posledných rokoch a sú stanovené nasledujúcim spôsobom.

Pohľadávky ve splatnosti:	0,153%
Pohľadávky po splatnosti do 10 dní:	0,269%
Pohľadávky po splatnosti 11 - 30 dní:	0,535%
Pohľadávky po splatnosti 31 - 60 dní:	1,793%
Pohľadávky po splatnosti 61 - 90 dní:	6,509%
Pohľadávky po splatnosti 91 - 180 dní:	16,624%
Pohľadávky po splatnosti 180 - 360 dní:	46,515%
Pohľadávky po splatnosti nad 360 dní:	100%

C.h) ZÁVÄZKY

Závazky sa vykazujú v menovitej hodnote.

Spoločnosť klasifikuje časť dlhodobých záväzkov, bankových úverov a finančných výpomoci, ktorých doba splatnosti je kratšia ako jeden rok vzhľadom k súvahovému dňu ako krátkodobé.

C.i) VÝNOSY

Výnosy sú zaúčtované v hodnote prijatého plnenia alebo plnenia, ktoré bude prijaté a predstavuje pohľadávky za tovar a služby poskytnuté v priebehu bežnej činnosti, po odpočítaní zliav, dane z pridanej hodnoty a ďalších daní súvisiacich s predajom.

Tržby sú zaúčtované k dátumu dodania tovaru alebo poskytnutia služby.

C.j) DAŇ Z PRÍJMU (SPLATNÁ A ODLOŽENÁ)

Daň z príjmu za dané obdobie sa skladá zo splatnej dane a zo zmeny stavu v odloženej dani.

Náklad na splatnú daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o daňovo neuznané náklady a nezdaňované výnosy.

Odložená daň vychádza z všetkých dočasných rozdielov medzi účtovnou a daňovou hodnotou aktív a pasív, prípadne z ďalších dočasných rozdielov (daňová strata), s použitím očakávanej daňovej sadzby platnej pre obdobie, v ktorom budú daňový záväzok alebo pohľadávka uplatnené. O daňovej pohľadávke sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že bude v nasledujúcich účtovných obdobiach uplatnená.

C.k) REZERVY

Rezervy spoločnosť vytvára k pokrytiu budúcich rizík a výdajov, u ktorých je známy účel, je pravdepodobné, že nastanú, avšak nie je istá čiastka alebo okamžik, v ktorom budú plnené.

D. INFORMÁCIE K ÚDAJOM VYKÁZANÝM NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

D.a) PREHĽAD O POHYBE DLHODOBÉHO MAJETKU

Dlhodobý majetok	Bežné účtovné obdobie					Spolu
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	
a	b	c	d	e	f	g
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtovného obdobia	15 098 532	22 541 722			128 942	37 769 196
Prírastky	1 140				32 273	33 413
Úbytky						
Stav na konci účtovného obdobia	15 099 672	22 541 722			161 215	37 802 609
Oprávky						
Stav na začiatku účtovného obdobia		4 102 017				4 102 017
Prírastky		1 803 504				1 803 504
Úbytky						
Stav na konci účtovného obdobia		5 905 521				5 905 521
Opravné položky						
Stav na začiatku účtovného obdobia						
Prírastky						
Úbytky						
Stav na konci účtovného obdobia						
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtovného obdobia	15 098 532	18 439 705			128 942	33 667 179
Stav na konci účtovného obdobia	15 099 672	16 636 201			161 215	31 897 088

Dlhodobý majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtovného obdobia	15 100 359	18 888 630			771 705	34 760 694
Prírastky		3 678 092			3 065 635	6 743 727
Úbytky	1 827	25 000			3 708 398	3 735 225
Stav na konci účtovného obdobia	15 098 532	22 541 722			128 942	37 769 196
Oprávky						
Stav na začiatku účtovného obdobia		2 518 793				2 518 793
Prírastky		1 584 054				1 584 054
Úbytky		830				830
Stav na konci účtovného obdobia		4 102 017				4 102 017
Opravné položky						
Stav na začiatku účtovného obdobia						
Prírastky						
Úbytky						
Stav na konci účtovného obdobia						
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtovného obdobia	15 100 359	16 369 837			771 705	32 241 901
Stav na konci účtovného obdobia	15 098 532	18 439 705			128 942	33 667 179

D.b) POHLÁDÁVKY DO LEHOTY A PO LEHOTE SPLATNOSTI

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Odložená daňová pohľadávka	430 061		430 061
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu	430 061		430 061
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu			

D.c) KRÁTKODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny		
Bežné bankové účty	7 572	9 273
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	7 572	9 273

E. INFORMÁCIE K ÚDAJOM VYKÁZANÝM NA STRANE PASÍV SÚVAHY

E.a) ÚDAJE O VLASTNOM IMANÍ

Popis základného imania, výška upísaného imania nezapísaného v OR:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Základné imanie celkom	25 000	25 000
Hodnota podielov podľa spoločníkov (obchodná spoločnosť)		
DEK a. s.*	25 000	25 000
Kapitálové fondy	11 000 000	19 000 000
Fondy zo zisku	5 000	5 000

*K nákupu podielu došlo k 03. 01. 2022.

E.b) VÝŠKA ZÁVÄZKOV DO LEHOTY A PO LEHOTE SPLATNOSTI

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov		
Krátkodobé záväzky spolu	9 639 558	2 431 935
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	9 639 558	2 431 935
Záväzky po lehote splatnosti		

E.c) BANKOVÉ ÚVERY, PÔŽIČKY, NÁVRATNÉ FINANČNÉ VÝPOMOCI

Názov položky	Suma istiny v eurách za bežné účtovné obdobie	Suma istiny za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
A	b	c
Dlhodobé bankové úvery	7 767 750	9 062 350
Krátkodobé bankové úvery	1 294 600	1 294 600
Spolu	9 062 350	10 356 950

F. INFORMÁCIE K ÚDAJOM VYKÁZANÝM VO VÝNOSOCH

F.a) VÝZNAMNÉ POLOŽKY FINANČNÝCH VÝNOSOV A CELKOVÁ SUMA KURZOVÝCH ZISKOV

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Finančné výnosy, z toho:	160 069	1 551
Kurzové zisky:	160 069	1 551
Výnosové úroky		
Ostatné finančné výnosy		

F.b) SUMA ČISTÉHO OBRATU

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	3 536 687	3 161 030
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Tržby z predaja majetku		45 000
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti		60
Čistý obrat celkom	3 536 687	3 206 090

G. INFORMÁCIE K ÚDAJOM VYKÁZANÝM V NÁKLADOCH

G.a) VÝZNAMNÉ POLOŽKY FINANČNÝCH NÁKLADOV A CELKOVÁ SUMA KURZOVÝCH STRÁT

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Finančné náklady, z toho:	1 146 127	655 099
Kurzové straty	10	86 632
Nákladové úroky	1 144 423	567 165
Poplatky	1 694	1 302
Ostatné finančné náklady		

G.b) VÝZNAMNÉ POLOŽKY NÁKLADOV Z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Osobné náklady, z toho:		
Mzdové náklady		
Náklady na sociálne a zdravotné poistenie		
Sociálne náklady		
Dane a poplatky, z toho:	155 673	145 743
Daň z nehnuteľností	155 643	139 378
Poplatky	30	6 365
Ostatné náklady na hospodársku činnosť, z toho:	1 816 020	1 629 183
Odpisy a opravné položky	1 803 504	1 583 224
Zostatková cena predaného majetku	0	26 827
Poistenie majetku	0	0
Služby	7 338	18 875
Ostatné prevádzkové náklady	5 178	19
Spotreba materiálu a energie	0	238

H. INFORMÁCIE K ÚDAJOM O DANIACH Z PRÍJMOV

H.a) POROVNANIE SPLATNEJ A ODLOŽENEJ DANE Z PRÍJMOV S DAŇOU Z VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA PRED ZDANENÍM

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:	578 937	x	x	777 616	x	x
Teoretická daň	x	121 577	21	x	163 299	21
Daňovo neuznané náklady	677 025	142 175	21	593 326	124 598	21
Výnosy nepodliehajúce dani						
Umorenie daňovej straty	1 255 962	263 752	21	5 197	1 091	21
Spolu	1 365 745	263 752	21	1 365 745	286 806	21
Splatná daň z príjmov		263 752			286 806	
Odložená daň z príjmov		-142 046			-125 539	
Celková daň z príjmov		121 706			161 267	

I. INFORMÁCIE K ÚDAJOM O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI

I.a) ZOZNAM VZÁJOMNÝCH OBCHODOV SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI

Druh transakcie	Spriaznená osoba	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	B	c	d
Náklady za služby			
	DEKINVEST, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.(DEKINVEST podfond Alfa)	0	1 446
	DEK stavební SR a.s.	270	2 407
Spolu		270	3 853
Výnosy za služby			
	Stavebniny DEK s.r.o.	3 536 957	3 169 161
Spolu		3 536 957	3 169 161
Náklady – hmotný majetok			
	DEK stavební SR a.s.	0	2 811 112
	Stavebniny DEK s.r.o.	0	62 069
	DEKPROJEKT SR s.r.o.	0	975
Spolu		0	2 874 156
Ostatné výnosy			
	DEK a.s.		
	Stavebniny DEK s.r.o.	0	11 303
Spolu		0	11 303

Druh transakcie	Dcérska účtovná jednotka	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
	/ Materská účtovná Jednotka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	B	c	d
Výnosy – ostatní transakcie			
	DEK a.s.	0	9 000 000
Spolu		0	9 000 000
Náklady – ostatní transakcie			
	DEK a.s.	8 000 000	0
Spolu		8 000 000	0
Náklady za služby			
	DEK a.s.	1 383	1 343
Spolu		1 383	1 343
Nákladové úroky			
	DEK a.s.	824 634	413 616
Spolu		826 490	413 616

J. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA DO DŇA ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po dni zostavenia účtovnej závierky nedošlo k žiadnym zmenám, ktoré by bolo treba popísať v poznámkach k účtovnej závierke.

K. INFORMÁCIE K ÚDAJOM O ZMENÁCH VLASTNÉHO IMANIA

K.a) ZMENY ZLOŽIEK VLASTNÉHO IMANIA

Položka vlastného imania	Stav na začiatku účtovného obdobia	Bežné účtovné obdobie			Stav na konci účtovného obdobia
		Prírastky	Úbytky	Presuny	
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	25 000				25 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	19 000 000		8 000 000		11 000 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	5 000				5 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond					
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov	1 529 234	616 349			2 145 583
Neuhradená strata minulých rokov					
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	616 349	457 230		616 349	457 230
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	25 000				25 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy	10 000 000	9 000 000			19 000 000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	5 000				5 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond					
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov	1 398 806	130 428			1 529 234
Neuhradená strata minulých rokov					
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	130 428	616 349		-130 428	616 349
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					

Dátum: 28. 03. 2024



.....
podpis štatutárneho orgánu