

**Poznámky k účtovnej závierke
k 31. 12. 2014
(v EUR)**

A. Informácie o účtovnej jednotke

Obchodné meno účtovnej jednotky: **INVEX REAL s.r.o.**
 sídlo účtovnej jednotky: Skladová 2, 917 01 Trnava
 dátum jej založenia alebo zriadenia: 02.10.2006
 dátum vzniku : 24.11.2006
 identifikačné číslo organizácie: 36 702 081
 daňové identifikačné číslo : 2022279842

Hlavná hospodárska činnosť účtovnej jednotky:
 Účtovná jednotka sa zaoberá predovšetkým prenájmom, predajom a prevádzkovaním vlastných nehnuteľností.

Informácie o počte zamestnancov

| Názov položky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|-----------------------|--|
| Priemerný prepočítaný počet zamestnancov | 4 | 4,5 |
| Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho: | 4 | 5 |
| počet vedúcich zamestnancov | 1 | 1 |

Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:

Účtovná závierka spoločnosti k 31. decembru 2014 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2014 do 31. decembra 2014.

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti.

Účtovná závierka za rok 2013 bola schválená Valným zhromaždením spoločnosti dňa 23.06.2014.

Spoločnosť nemá povinnosť overiť účtovnú závierku audítorom.

C. Informácie o konsolidovanom celku

- spoločnosť nie je súčasťou konsolidovaného celku.

E. Informácie o účtovných zásadách a účtovných metódach

Účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti.

Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov:

účtovná jednotka oceňovala majetok a záväzky ku dňu uskutočnenia účt. prípadu

- menovitou hodnotou:

krátkodobý finančný majetok -peňažné prostriedky

záväzky pri ich vzniku

pohľadávky pri ich vzniku

- obstarávacou cenou:

zásoby

dlhodobý hmotný majetok

Spôsob prepočtu údajov v cudzích menách na slovenskú menu:

-majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene kurzom ECB ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu resp. ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

-pri kúpe a predaji cudzej meny kurzom komerčným t. j. kurzom, za ktorý bola cudzia mena nakúpená alebo predaná

Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok.

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebovania. Odpisovať sa začína mesiacom uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 Eur a nižšia, sa účtuje jednorazovo do nákladov pri uvedení do používania resp. pri kúpe.

Pozemky sa neodpisujú.

Odpisový plán účtovných odpisov dlhodobého hmotného majetku je zostavený tak, že odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy sa nerovnajú.

Predpokladaná doba používania, použité účtovné metódy odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| | Predpokl. doba používania v rokoch | Metóda odpisovania -účtovná | Ročná odpisová sadzba v % |
|---------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Stavby | 20 | linearne | 5% |
| Stroje,prístr.,zariadenia | 4 - 12 | lineárne | 25-8,3% |
| Dopravné prostriedky | 4 | lineárne | 25% |
| Drobný dlh. hmot.majetok | rôzna | jednorázový náklad | 100% |

F. Informácie k údajom na strane aktív súvahy

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku

Bežné účtovné obdobie-2014

| <i>Dlhodobý hmotný majetok</i> | <i>Pozemky</i> | <i>Stavby</i> | <i>Samostatné hnutelné veci</i> | <i>Spolu</i> |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|--|---------------------|
| <i>Prvotné ocenenie:</i> | | | | |
| Stav na zač. účtov. obd. | 376472 | 3022482 | 0 | 3398954 |
| Prírastky | 0 | 56911 | 0 | 54345 |
| Úbytky | 25997 | 288284 | 0 | 226716 |
| Presuny | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stav na konci účtov.obd. | 350475 | 2791109 | 0 | 3141584 |
| <i>Oprávky:</i> | | | | |
| Stav na zač. účtov.obd. | 0 | 368910 | 0 | 368910 |
| Prírastky | 0 | 149209 | 0 | 149209 |
| Úbytky | 0 | 27700 | 0 | 27700 |
| Stav na konci účtov.obd. | 0 | 490419 | 0 | 490419 |
| <i>Opravné položky:</i> | | | | |
| Stav na zač. účtov.obd. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Prírastky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stav na konci účtov.obd. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>Zostatková cena:</i> | | | 0 | |
| Stav na zač. účtov.obd. | 376472 | 2653572 | | 3030044 |
| Stav na konci účtov.obd. | 350475 | 2300690 | 0 | 2651165 |

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie-2013

| <i>Dlhodobý hmotný majetok</i> | <i>Pozemky</i> | <i>Stavby</i> | <i>Samostatné hnutelné veci</i> | <i>Spolu</i> |
|---|-----------------------|----------------------|--|---------------------|
| <i>Prvotné ocenenie:</i> Stav na zač. účtov. obd. | 394484 | 3176841 | 0 | 3571325 |
| Prírastky | 0 | 54345 | 0 | 54345 |
| Úbytky | 18012 | 208704 | 0 | 226716 |
| Presuny | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stav na konci účtov.obd. | 376472 | 3022482 | 0 | 3398954 |
| <i>Oprávky:</i> Stav na zač. účtov.obd. | 0 | 245124 | 0 | 245124 |
| Prírastky | 0 | 140406 | 0 | 140406 |
| Úbytky | 0 | 16620 | 0 | 16620 |
| Stav na konci účtov.obd. | 0 | 368910 | 0 | 368910 |
| <i>Opravné položky:</i> Stav na zač. účtov.obd. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Prírastky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stav na konci účtov.obd. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>Zostatková cena:</i> Stav na zač. účtov.obd. | 394484 | 2931717 | 0 | 3326201 |
| Stav na konci účtov.obd. | 376472 | 2653572 | 0 | 3030044 |

Spôsob a výška poistenia dlhodobého majetku

| <i>Poistený majetok</i> | <i>Poistná suma</i> | <i>Platnosť zmluvy od -do</i> |
|--|----------------------------|--------------------------------------|
| Budova pre obchod a služby,administratívu s 19 bytovými jednotkami | 5000000 | Od 1.1.2011 na dobu neurčitú |
| Náhodné rozbitie skla | 33200 | Od 1.1.2011 na dobu neurčitú |
| Vandalizmus | 33200 | Od 1.1.2011 na dobu neurčitú |
| Stavebné súčasti | 5000 | Od 1.1.2011 na dobu neurčitú |
| Súbor strojov a strojných zariadení | 33200 | Od 1.1.2011 na dobu neurčitú |
| Súbor elektronických zariadení | 38200 | Od 1.1.2011 na dobu neurčitú |
| Všeobecná zodpovednosť | 1000000 | Od 1.1.2011 na dobu neurčitú |

Prehľad o dlhodobom hmotnom majetku, na ktorý je zriadené záložné právo:

Budova pre obchod a služby, administratívu s 19 bytovými jednotkami v prospech SLSP, a. s. v hodnote 3 556 062,- Eur.

Veková štruktúra pohľadávok

| Názov položky | V lehote splatnosti | Po lehote splat. | Spolu |
|------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------|
| Dlhodobé pohľ. spolu | 0 | 0 | 0 |
| Krátkodobé pohľ. spolu | 59843 | 30278 | 90121 |
| Pohľ. z obch. styku | 55562 | 30278 | 85840 |
| Pohľ. voči spoločnikom | 0 | 0 | 0 |
| Daňové pohľadávky | 4069 | 0 | 4069 |
| Iné pohľadávky | 212 | 0 | 212 |

Vývoj opravnej položky k pohľadávkam

| Pohľadávky | Stav OP na zač. účtov. obdobia | Tvorba OP | Zúčtov. OP z dôvodu zániku opodstatnenosti | Zúčtov. OP z dôvodu vyradenia z účtovníctva | Stav OP na konci účtov. obdobia |
|--------------------------|---------------------------------------|------------------|---|--|--|
| Pohľadávky z obch. styku | 597 | 4156 | 0 | 0 | 4753 |
| Pohľ. voči spoločnikom | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Iné pohľadávky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pohľadávky spolu | 597 | 4156 | 0 | 0 | 4753 |

Krátkodobý finančný majetok-finančné účty

| Názov položky | Bežné účt. obdobia | Bezprost. predch. účt. obdobia |
|----------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| Pokladnica, ceniny | 3966 | 896 |
| Bankové účty | 73503 | 89176 |
| Peniaze na ceste | 0 | 0 |
| Spolu | 77469 | 90072 |

G. Informácie o údajoch na strane pasív súvahy

Údaje o vlastnom imaní:

| <i>Položka</i> | <i>Bežné účtovné obdobie</i> | <i>Bezprostr. predchádzajúce účtovné obdobie</i> |
|----------------------------------|-------------------------------------|---|
| Základné imanie celkom | 8300 | 8300 |
| Pohľadávky za upísané vl. imanie | 0 | 0 |
| Hodnota splateného zákl.imania | 8300 | 8300 |
| Hodnota podielov podľa spoloč.: | | |
| Ing. Jozef Bachratý | 1660 | 1660 |
| Jozef Vrana | 1660 | 1660 |
| Ing. František Nagy | 1660 | 1660 |
| Ing. Viliam Kolenič | 1660 | 1660 |
| Ing. Jana Stuschková | 1660 | 1660 |

Rozdelenie účtovného zisku alebo vysporiadanie účtovnej straty

| <i>Položka</i> | <i>Bezprostredne predch. účtovné obdobie</i> |
|--|---|
| Účtovný zisk 2013 | 68065 |
| Rozdelenie účtovného zisku | <i>Bežné účtovné obdobie</i> |
| Prídel do zákonného rezervného fondu | 0 |
| Prídel do štatut. a ostatných. fondov | 0 |
| Prídel do sociálneho fondu | 0 |
| Prídel na zvýšenie základného imania | 0 |
| Úhrada straty minulých období | 68065 |
| Prevod do nerozdeleného zisku min.období | 0 |
| Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom | 0 |
| Iné | 0 |
| Spolu | 68065 |

Tvorba a čerpanie rezerv

| <i>Názov položky</i> | <i>Stav na zač.bež. účt. obdobia</i> | <i>Tvorba</i> | <i>Použitie</i> | <i>Zrušenie</i> | <i>Stav na konci účt.obdobia</i> |
|-----------------------------|---|----------------------|------------------------|------------------------|---|
| Dlhodobé rezervy | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Krátkodobé rezervy: | 2115 | 2194 | 2115 | 0 | 2194 |
| -na nevyčer. dovolenky | 2115 | 2194 | 2115 | 0 | 2194 |

Závazky do a po lehote splatnosti

| Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti | Bežné účt. obdobie | Bezpr. predch. účt. obdobie |
|--|---------------------------|------------------------------------|
| Závazky po lehote splatnosti | 0 | 0 |
| Závazky so zost. dobou splatnosti do 1 roka | 1303904 | 1547304 |
| <i>Krátkodobé záv. spolu</i> | 1303904 | 1547304 |
| Závazky so zostat. dobou splatnosti 1-5 rokov | 1116912 | 1097251 |
| Záv. so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov | 0 | 0 |
| <i>Dlhodobé záväzky spolu</i> | 1116912 | 1097251 |

Informácie o odloženom daňovom záväzku

| Názov položky | Bežné účt. obdobie | Bezprost. predch. účt. obdobie |
|---|---------------------------|---------------------------------------|
| Dočasný rozdiel medzi účtov. a daňovými odpismi | 77594 | 87978 |
| Odpočítateľné | 77594 | 87978 |
| zdaniteľné | 77594 | 87978 |
| Sadzba dane z príjmov | 22 | 22 |
| Odložená daňová pohľad. | 0 | 0 |
| Odložený daňový záväzok | 101551 | 84481 |
| Zmena odlož. daň záväzku | 17070 | 19355 |
| -zaúčtovaná ako náklad | 17070 | 19355 |
| -zaúčtovaná do VI | 0 | 0 |

Závazky zo sociálneho fondu

| Názov položky | Bežné účt. obdobie | Bezprost. predch. účt. obdobie |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| Začiatkový stav SF | 379 | 271 |
| Tvorba SF na ťarchu nákladov | 119 | 108 |
| Tvorba SF zo zisku | 0 | 0 |
| Ostatná tvorba SF | 0 | 0 |
| Tvorba SF spolu | 119 | 108 |
| Čerpanie SF | 21 | 0 |
| Konečný zostatok SF | 477 | 379 |

Bankové úvery

| <i>Názov položky</i> | <i>mena</i> | <i>Úrok p. a. %</i> | <i>Dátum splatnosti</i> | <i>Istina v prisl. mene k 31.12.2014</i> | <i>Istina v prisl. mene k 31.12.2013</i> |
|-------------------------|-------------|-------------------------|-----------------------------|--|--|
| Dlhodobé bank. úvery | EUR | 4,14 | 31.12.17 | 417200 | 556400 |
| Krát. bank.úvery | - | - | - | 0 | 0 |

H. Informácie k údajom vo výnosoch

| <i>Oblasť odbytu</i> | <i>Predaj bytov</i> | | <i>Nájomné a služby s ním spojené</i> | |
|----------------------|---------------------|-------------|---------------------------------------|-------------|
| | <i>2014</i> | <i>2013</i> | <i>2014</i> | <i>2013</i> |
| Slovenská republika | 343361 | 279364 | 258830 | 275095 |
| Spolu | 343361 | 279364 | 258830 | 275095 |

Čistý obrat

| <i>Položka</i> | <i>Bežné účtovné obdobie</i> | <i>Bezprostr. predchádzajúce účtovné obdobie</i> |
|--------------------------|------------------------------|--|
| Tržby za vlastné výrobky | 0 | 0 |
| Tržby za tovar | 343362 | 279364 |
| Tržby z predaja služieb | 258830 | 275095 |
| Iné výnosy-bežná činnosť | 0 | 0 |
| Čistý obrat celkom | 602192 | 554459 |

I. Informácie o údajoch vykázaných v nákladoch

Významné položky nákladov

| <i>Položka</i> | <i>Bežné účtovné obdobie</i> | <i>Bezprostr. predchádzajúce účtovné obdobie</i> |
|---|------------------------------|--|
| <i>Náklady na poskytnuté služby,z toho:</i> | 24504 | 26169 |
| Náklady na sprac. účtovníctva | 7200 | 7200 |
| <i>Ostatné význam. pol. nákladov</i> | | |
| -odpisy | 126868 | 126165 |
| -spotreba materiálu, energie.. | 23082 | 23583 |
| - osobné náklady | 30043 | 23242 |
| -dane a poplatky | 4063 | 4302 |
| <i>Finančné náklady</i> | 32646 | 38867 |
| Finančné náklady-nákladové úroky | 32434 | 38689 |
| Ostatné finančné náklady | 212 | 178 |

J. Informácie k údajom o daniach z príjmov

Daň z príjmov

| <i>Položka</i> | <i>Bežné účtovné obdobie</i> | | | <i>Bezpr. predchádz. účt. obdobie</i> | | |
|--|------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------------------------|-------------------|---------------------|
| | <i>Základ dane</i> | <i>Daň</i> | <i>Daň %</i> | <i>Základ dane</i> | <i>Daň</i> | <i>Daň %</i> |
| Výsledok hospodár. pred zdanením z toho: | 41054 | x | 22 | 87438 | x | 23 |
| Teoretická daň | x | 9032 | 22 | x | 20111 | 23 |
| Položky zvyšujúceHV | 8241 | 1813 | 22 | 2386 | 549 | 23 |
| Položky znižujúce HV, z toho: výnosy zdanené zražkou | 77667 | 17086 | 22 | 93235 | 21444 | 23 |
| | 74 | 14 | 19 | 93 | 18 | 19 |
| Umorenie daňovej straty | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Spolu | -28372 | -6241 | 22 | -3411 | -784 | 23 |
| Splatná daň z príjmov | x | 2894 | 19 | x | 18 | 19 |
| Z toho: daň zrážková | x | 14 | 19 | x | 18 | 19 |
| daň. licencia | x | 2880 | x | x | x | x |
| Odlož. daň z príjmov | x | 17070 | 22 | x | 19355 | 22 |
| Celková daň z príjmov | x | 19964 | 22 | x | 19373 | 22 |

K. Informácie k údajom na podsúvahových účtoch

Na podsúvahových účtoch účtovná jednotka eviduje pohľadávky voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov, ktoré spravuje. Účtuje sa na nich o predpisoch, platbách, preplatkoch resp. nedoplatkoch vlastníkov za služby energie ,správu a o platbách do fondu opráv a údržby.

| <i>Názov položky</i> | <i>Bežné účt. Obdobie 2014</i> | <i>Bezprost. predch. účt. obdobie 2013</i> |
|-----------------------------|---------------------------------------|---|
| Iné položky: | | |
| Pohľadávky voči vlastníkom | -2225 | -1635 |

P. Informácie k údajom o zmenách vlastného imania**Zmeny zložiek vlastného imania***Bežné účtovné obdobie 2014*

| <i>Položka vlastného imania</i> | <i>Stav na zač. účt. obdobia</i> | <i>Prírastky</i> | <i>Úbytky</i> | <i>presuny</i> | <i>Stav na konci účt. obdobia</i> |
|---|---|-------------------------|----------------------|-----------------------|--|
| Vlastné imanie spolu: | -47298 | 21090 | -68065 | 68065 | -26208 |
| Základné imanie | 8300 | 0 | 0 | 0 | 8300 |
| Pohl'. za upísané vl. imanie | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Emisné ážio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné kapitálové fondy | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| Zákonný rezervný fond z kapit.fondov/nedeliteľný f./ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oceňovacie rozdiely | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zákonný rezervný fond | 1039 | | 0 | 0 | 1039 |
| Nedeliteľný fond | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| Štatutárne a ostatné fondy | 1551 | | 0 | 0 | 1551 |
| Nerozdelený zisk min.rokov/428/ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Neuhradená strata min.rokov/429/ | -126253 | 0 | -68065 | | -58188 |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia- zisk, strata | 68065 | 21090 | | 68065 | 21090 |
| vyplatené dividendy | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné položky vlastného imania | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2013

| <i>Položka vlastného imania</i> | <i>Stav na zač. účt. obdobia</i> | <i>Prírastky</i> | <i>Úbytky</i> | <i>presuny</i> | <i>Stav na konci účt. obdobia</i> |
|--|---|-------------------------|----------------------|-----------------------|--|
| Vlastné imanie spolu: | -115363 | 68064 | 0 | 0 | -47299 |
| Základné imanie | 8300 | 0 | 0 | 0 | 8300 |
| Pohl'. za upísané vl. imanie | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Emisné ážio | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné kapitálové fondy | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| Zákonný rezervný fond z kapit.fondov/nedeliteľný f./ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | |
|---|---------|-------|---|--------|---------|
| Oceňovacie rozdiely | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zákonný rezervný fond | 1039 | | 0 | 0 | 1039 |
| Nedeliteľný fond | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| Štatutárne a ostatné fondy | 1551 | | 0 | 0 | 1551 |
| Nerozdelený zisk min.rokov/428/ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Neuhradená strata min.rokov/429/ | -110057 | 0 | 0 | -16196 | -126254 |
| Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia- zisk, strata | -16196 | 68065 | | 16196 | 68065 |
| vyplatené dividendy | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostatné položky vlastného imania | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |