

**Poznámky k účtovnej závierke
k 31. 12. 2015
(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, a prevádzkovaním vlastných nehnuteľností.

Informácie o počte zamestnancov

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

Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:

Účtovná závierka spoločnosti k 31. decembru 2015 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2015 do 31. decembra 2015.

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti.

Účtovná závierka za rok 2014 bola schválená Valným zhromaždením spoločnosti dňa 26.06.2015.

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. Od 1.1.2015 boli zmenené účtovné odpisy stavieb: doba odpisovania stavieb na 30 rokov rovnomerne. Daňové odpisy stavieb: 6 odp. skupina na 40 rokov rovnomerne v súlade so zákonom o dani z príjmov od 1.1.2015.

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	30	linearne	3,33%
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-2015

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci	Spolu
Prvotné ocenenie:				
Stav na zač. účtov. obd.	350475	2 791 109	0	3141584
Prírastky	0		0	
Úbytky	27209	262418	0	289627
Presuny	0	0	0	0
Stav na konci účtov.obd.	323266	2528691	0	2851957
Oprávky:				
Stav na zač. účtov.obd.	0	490419	0	490419
Prírastky	0	115160	0	115160
Úbytky	0	38780	0	38780
Stav na konci účtov.obd.	0	566799	0	566799
Opravné položky:				
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
Zostatková cena:				
Stav na zač. účtov.obd.	350475	2300690	0	2651165
Stav na konci účtov.obd.	323266	1961892		2285158

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie-2014

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci	Spolu
Prvotné ocenenie:				
Stav na zač. účtov. obd.	376472	3022482	0	3398954
Prírastky	0	56911	0	56911
Úbytky	25997	288284	0	314281
Presuny	0	0	0	0
Stav na konci účtov.obd.	350475	2791109	0	3141584
Oprávky:				
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
Opravné položky:				
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
Zostatková cena:				
Stav na zač. účtov.obd.	376472	2653572	0	3030044
Stav na konci účtov.obd.	350475	2300690	0	2651165

Spôsob a výška poistenia dlhodobého majetku

Poistený majetok	Poistná suma	Platnosť zmluvy od -do
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

<i>Názov položky</i>	<i>V lehote splatnosti</i>	<i>Po lehote splat.</i>	<i>Spolu</i>
Dlhodobé pohľ. spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľ. spolu	1446	45565	47011
Pohľ. z obch. styku	1234	45565	46799
Pohľ. voči spoločnikom	0	0	0
Daňové pohľadávky	0	0	0
Iné pohľadávky	212	0	212

Vývoj opravnej položky k pohľadávkam

<i>Pohľadávky</i>	<i>Stav OP na zač. účtov. obdobia</i>	<i>Tvorba OP</i>	<i>Zúčtov. OP z dôvodu zániku opodstatnenosti</i>	<i>Zúčtov. OP z dôvodu vyradenia z účtovníctva</i>	<i>Stav OP na konci účtov. obdobia</i>
Pohľadávky z obch. styku	4753	3568	0	0	8321
Pohľ. voči spoločnikom	0	0	0	0	0
Iné pohľ.	0	0	0	0	0
Pohľadávky spolu	4753	3568	0	0	8321

Krátkodobý finančný majetok-finančné účty

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účt. obdobia</i>	<i>Bezprost. predch. účt. obdobia</i>
Pokladnica, ceniny	7796	3966
Bankové účty	156585	73503
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	164381	77469

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 2014	21090
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	21090
Prevod do nerozdeleného zisku min.období	0
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom	0
Iné	0
Spolu	21090

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:	2194	2149	2194	0	2194
-na nevyčer. dovolenky	2194	2149	2194	0	2194

Závazky do a po lehote splatnosti

<i>Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti</i>	<i>Bežné účt. obdobie</i>	<i>Bezpr. predch. účt. obdobie</i>
Závazky po lehote splatnosti	120	0
Závazky so zost. dobou splatnosti do 1 roka	1017095	1303904
<i>Krátkodobé záv. spolu</i>	1017215	1303904
Závazky so zostat. dobou splatnosti 1-5 rokov	1113977	1116912
Záv. so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	0	0
<i>Dlhodobé záväzky spolu</i>	1113977	1116912

Informácie o odloženom daňovom záväzku

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účt. obdobie</i>	<i>Bezprost. predch. účt. obdobie</i>
Dočasný rozdiel medzi účtov. a daňovými odpismi	-21530	77594
Odpočítateľné	-21530	77594
zdaniteľné	-21530	77594
Sadzba dane z príjmov	22	22
Odložená daňová pohľad.	0	0
Odložený daňový záväzok	96815	101551
Zmena odlož. daň záv/pohl.	-4736	17070
-zaúčtovaná ako náklad	-4736	17070
-zaúčtovaná do VI	0	0

Závazky zo sociálneho fondu

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účt. obdobie</i>	<i>Bezprost. predch. účt. obdobie</i>
Začiatkový stav SF	477	379
Tvorba SF na ťarchu nákladov	129	119
Tvorba SF zo zisku	0	0
Ostatná tvorba SF	0	0
Tvorba SF spolu	129	119
Čerpanie SF	110	21
Konečný zostatok SF	496	477

Bankové úvery

<i>Názov položky</i>	<i>mena</i>	<i>Úrok p. a. %</i>	<i>Dátum splatnosti</i>	<i>Istina v prisl. mene k 31.12.2015</i>	<i>Istina v prisl. mene k 31.12.2014</i>
Dlhodobé bank. úvery	EUR	4,14	31.12.17	278000	417200
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>2015</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Slovenská republika	313788	343361	273634	258830
Spolu	313788	343361	273634	258830

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	313788	343362
Tržby z predaja služieb	273634	258830
Iné výnosy-bežná činnosť		0
Čistý obrat celkom	587422	602192

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>	29679	24504
Náklady na sprac. účtovníctva	7200	7200
<i>Ostatné význam. pol. nákladov</i>		
-odpisy	84766	126868
-spotreba materiálu, energie..	22587	23082
- osobné náklady	29145	30043
-dane a poplatky	3958	4063
<i>Finančné náklady</i>	20451	32646
Finančné náklady-nákladové úroky	20266	32434
Ostatné finančné náklady	185	212

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:	103473	x	22	41054	x	22
Teoretická daň	x	22764	22	x	9032	22
Položky zvyšujúceHV	29621	6517		8241	1813	22
Položky znižujúce HV, z toho: výnosy zdanené zražkou	671	148	22	77667	17086	22
	89	17	19	74	14	19
Umorenie daňovej straty	78598	17292	22	0	0	0
Spolu	132423	11841	22	-28372	-6241	22
Odpočet licencie	x	2880				
Splatná daň z príjmov	x	8978	19	x	2894	19
Z toho: daň zrážková	x	17	19	x	14	19
daň	x	8961	x	x	2880	x
Odlož. daň z príjmov	x	-4736	22	x	17070	22
Celková daň z príjmov	x	4242	22	x	19964	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 2015</i>	<i>Bezprost. predch. účt. obdobie 2014</i>
Iné položky:		
Pohl'.-záväzky voči vlastníkom po vyúčtovaní za príslušný rok	-2089,47	-2225

P. Informácie k údajom o zmenách vlastného imania**Zmeny zložiek vlastného imania***Bežné účtovné obdobie 2015*

<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:	-26208	99231	21090	21090	73023
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/	-58188	0	21090		-37098
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia- zisk, strata	21090	99231	0	21090	99231
vyplatené dividendy	0	0	0	0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0

Bezprostredne predchádzajúce 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

