

**Poznámky k účtovnej závierke
k 31. 12. 2016
(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: SK NACE: 68.20.0
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 2016 do 31. decembra 2016.

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti.

Účtovná závierka za rok 2015 bola schválená Valným zhromaždením spoločnosti dňa 28.06.2016.

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 účtovného odpisovania stavieb na 30 rokov rovnomerne. Daňové odpisy stavieb: 6 odpisová 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	lineárne	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-2016

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci	Spolu
Prvotné ocenenie:				
Stav na zač. účtov. obd.	323266	2528691	0	2851957
Prírastky	0	7160	0	7160
Úbytky	21714	253696	0	275410
Presuny	0	0	0	0
Stav na konci účtov.obd.	301552	2282155	0	2583707
Oprávky:				
Stav na zač. účtov.obd.	0	566799	0	566799
Prírastky	0	281908	0	281908
Úbytky	0	253696	0	253696
Stav na konci účtov.obd.	0	595011	0	595011
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.	323266	1961892	0	2285158
Stav na konci účtov.obd.	301552	1687144	0	1988696

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie-2015

<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.	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
<i>Oprávky:</i> 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
<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.	350475	2300690	0	2651165
Stav na konci účtov.obd.	323266	1961892		2285158

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

<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	753	43719	44472
Pohľ. z obch. styku	541	43973	44260
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	8321	9766	0	0	18087
Pohľ. voči spoločnikom	0	0	0	0	0
Iné pohľ.	0	0	0	0	0
Pohľadávky spolu	8321	9766	0	0	18087

Krátkodobý finančný majetok-finančné účty

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účt. obdobia</i>	<i>Bezprost. predch. účt. obdobia</i>
Pokladnica, ceniny	3350	7796
Bankové účty	146266	156585
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	149616	164381

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 2015	99231
Rozdelenie účtovného zisku	<i>Bežné účtovné obdobie</i>
Prídel do zákonného rezervného fondu	2000
Prídel do štatut. a ostatných. fondov	2132
Prídel do sociálneho fondu	0
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	37099
Prevod do nerozdeleného zisku min.období	0
Rozdelenie podielov na zisku spoločníkom	58000
Iné	0
Spolu	99231

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:	2149	1652	2149	0	1652
-na nevyčer. dovolenky	2149	1652	2149	0	1652

Závazky do a po lehote splatnosti

Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účt. obdobie	Bezpr. predch. účt. obdobie
Závazky po lehote splatnosti	0	120
Závazky so zost. dobou splatnosti do 1 roka	1971329	1017095
<i>Krátkodobé záv. spolu</i>	1971329	1017215
Závazky so zostat. dobou splatnosti 1-5 rokov	105190	1113977
Záv. so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	0	0
<i>Dlhodobé záväzky spolu</i>	105190	120

Informácie o odloženom daňovom záväzku/pohľadávke

Daňové odpisy sú nižšie ako účtovné o 20258,-eur.

Názov položky	Bežné účt. obdobie	Bezprost. predch. účt. obdobie
Dočasný rozdiel medzi účtov. a daňovými odpismi	-20258	-21530
Odpočítateľné	-20258	-21530
zdaniteľné	-20258	-21530
Sadzba dane z príjmov	21	22
Odložená daňová pohľad.	0	0
Odložený daňový záväzok	92561	96815
Zmena odlož. daň záv/pohľ.	-4254	-4736
-zaúčtovaná ako náklad	-4254	-4736
-zaúčtovaná do VI	0	0

Závazky zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účt. obdobie	Bezprost. predch. účt. obdobie
Začiatkový stav SF	496	477
Tvorba SF na ťarchu nákladov	148	129
Tvorba SF zo zisku	0	0
Ostatná tvorba SF	0	0
Tvorba SF spolu	148	129
Čerpanie SF	142	110
Konečný zostatok SF	502	496

Bankové úvery-splatený v roku 2016

<i>Názov položky</i>	<i>mena</i>	<i>Úrok p. a. %</i>	<i>Dátum splatnosti</i>	<i>Istina v prisl. mene k 31.12.2016</i>	<i>Istina v prisl. mene k 31.12.2015</i>
Dlhodobé bank. úvery	EUR	4,14	31.12.17	0	278000
Krát. bank.úvery	-	-	-	0	0

H. Informácie k údajom vo výnosoch

<i>Oblasť odbytu</i>	<i>Predaj bytov a nebyt.priestorov</i>		<i>Nájomné a služby s ním spojené</i>	
	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Slovenská republika	251368	313788	233450	273634
Spolu	251368	313788	233450	273634

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	251368	313788
Tržby z predaja služieb	233450	273634
Iné výnosy-bežná činnosť		
Čistý obrat celkom	484818	587422

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>	26532	29679
Náklady na sprac. účtovníctva	7200	7200
<i>Ostatné význam. pol. nákladov</i>		
-odpisy	79444	84766
-spotreba materiálu, energie..	18977	22587
- osobné náklady	33860	29145
-dane a poplatky	3794	3958
<i>Finančné náklady</i>	10802	20451
Finančné náklady-nákladové úroky	10654	20266
Ostatné finančné náklady	148	185

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:	76586	x	22	103473	x	22
Teoretická daň	x	16849	22	x	22764	22
Položky zvyšujúceHV	59284	13043	22	29621	6517	
Položky znižujúce HV, z toho: výnosy zdanené zražkou	1668	367	22	671	148	22
	18	3	19	89	17	19
Umorenie daňovej straty	78598	17292	22	78598	17292	22
Spolu	55604	12236	22	132423	11841	22
Odpočet licencie	x	0	x	x	2880	
Splatná daň z príjmov	x	12236	19	x	8978	19
Z toho: daň zrážková	x	3	19	x	17	19
daň	x	12233	x	x	8961	x
Odlož. daň z príjmov	x	-4254	21	x	-4736	22
Celková daň z príjmov	x	7982	22	x	4242	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 2016</i>	<i>Bezprost. predch. účt. obdobie 2015</i>
Iné položky:		
Pohl'.-záväzky voči vlastníkom po vyúčtovaní za príslušný rok	-2150	-2089

P. Informácie k údajom o zmenách vlastného imania**Zmeny zložiek vlastného imania***Bežné účtovné obdobie 2016*

<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:	73023	72736	-37099	99231	83627
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	2000	0	0	3039
Nedeliteľný fond	0		0		0
Štatutárne fondy	1551	132	0	0	1683
Ostatné fondy	0	2000	0	0	2000
Nerozdelený zisk min.rokov/428/	0	0	0	0	0
Neuhradená strata min.rokov/429/	-37099	0	-37099	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia- zisk, strata	99231	68604	0	99231	68604
vyplatené dividendy	0	58000	58000	0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0

Bezprostredne predchádzajúce 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

