

**Poznámky k účtovnej závierke
k 31. 12. 2017
(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 2017 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017.

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti.

Účtovná závierka za rok 2016 bola schválená Valným zhromaždením spoločnosti dňa 28.06.2017.

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 účtovného 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-2017

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutel'né veci	Spolu
Prvotné ocenenie:				
Stav na zač. účtov. obd.	301552	2282155	0	2583707
Prírastky	0	1331	0	1331
Úbytky	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0
Stav na konci účtov.obd.	301552	2283486	0	2585038
Oprávky:				
Stav na zač. účtov.obd.	0	595011	0	595011
Prírastky	0	76108	0	76108
Úbytky	0	0	0	0
Stav na konci účtov.obd.	0	671120	0	671120
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.	301552	1687144	0	1988696
Stav na konci účtov.obd.	301552	1612366	0	1913918

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie-2016

<i>Dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>Pozemky</i>	<i>Stavby</i>	<i>Samostatné hnutel'né veci</i>	<i>Spolu</i>
<i>Prvotné ocenenie:</i>				
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
<i>Oprávky:</i>				
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
<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.	323266	1961892	0	2285158
Stav na konci účtov.obd.	301552	1687144	0	1988696

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	276	57293	57569
Pohľ. z obch. styku	276	49283	49559
Pohľ. voči spoločnikom	0	0	0
Daňové pohľadávky	7998	0	7998
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	18087	9954	0	0	28041
Pohľ. voči spoločnikom	0	0	0	0	0
Iné pohľ.	0	0	0	0	0
Pohľadávky spolu	18087	9954	0	0	28041

Krátkodobý finančný majetok-finančné účty

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účt. obdobie</i>	<i>Bezprost. predch. účt. obdobie</i>
Pokladnica, ceniny	3145	3350
Bankové účty	94806	146266
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	97951	149616

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 2016	68604
Rozdelenie účtovného zisku	<i>Bežné účtovné obdobie 2017</i>
Prídel do zákonného rezervného fondu	2000
Prídel do štatut. a ostatných. fondov	2604
Prídel do sociálneho fondu	0
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	0
Prevod do nerozdeleného zisku min.období	0
Rozdelenie podielov na zisku spoločníkom	64000
Iné	0
Spolu	68604

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:	1652	2105	1652	0	2105
-na nevyčer. dovolenky	1652	2105	1652	0	2105

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	1859736	1971329
<i>Krátkodobé záv. spolu</i>	1859736	1971329
Závazky so zostat. dobou splatnosti 1-5 rokov	99242	105190
Záv. so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	0	0
<i>Dlhodobé záväzky spolu</i>	99242	105190

Informácie o odloženom daňovom záväzku/**pohľadávke**

Daňové odpisy sú nižšie ako účtovné o 19 004,- eur.

Názov položky	Bežné účt. obdobie	Bezprost. predch. účt. obdobie
Dočasný rozdiel medzi účtov. a daňovými odpismi	-19004	-20258
Odpočítateľné	-19004	-20258
zdaniteľné	-19004	-20258
Sadzba dane z príjmov	21	21
Odložená daňová pohľad.	0	0
Odložený daňový záväzok	88570	92561
Zmena odlož. daň záv/pohľ.	-3991	-4254
-zaúčtovaná ako náklad	-3991	-4254
-zaúčtovaná do VI	0	0

Závazky zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účt. obdobie	Bezprost. predch. účt. obdobie
Začiatkový stav SF	502	496
Tvorba SF na ťarchu nákladov	167	148
Tvorba SF zo zisku	0	0
Ostatná tvorba SF	0	0
Tvorba SF spolu	167	148
Čerpanie SF	21	142
Konečný zostatok SF	648	502

Bankové úvery- úver bol splatený v roku 2016

Názov položky	mena	Úrok p. a. %	Dátum splatnosti	Istina v prísl. mene k 31.12.2017	Istina v prísl. mene k 31.12.2016	Istina v prísl. mene k 31.12.2015
Dlhodobé bank. úvery	EUR	4,14	31.12.17	0	0	278000
Krát. bank.úvery	-	-	-	0	0	0

H. Informácie k údajom vo výnosoch

Oblasť odbytu	Predaj bytov a nebyt.priestorov		Nájomné a služby s ním spojené	
	2017	2016	2017	2016
Slovenská republika	0	251368	234945	233450
Spolu	0	251368	234945	233450

Čistý obrat

Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostr. predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby za tovar	0	251368
Tržby z predaja služieb	234945	233450
Iné výnosy-bežná činnosť		
Čistý obrat celkom	234945	484818

I. Informácie o údajoch vykázaných v nákladoch

Významné položky nákladov

Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostr. predchádzajúce účtovné obdobie
<i>Náklady na poskytnuté služby,z toho:</i>	29880	26532
Náklady na sprac. účtovníctva	7200	7200
<i>Ostatné význam. pol. nákladov:</i>		
-odpisy	76108	79444
-spotreba materiálu, energie..	17242	18977
- osobné náklady	33285	33860
-dane a poplatky	3420	3794

- opravné položky k pohľadávkam	9954	9767
Finančné náklady	8262	10802
Finančné náklady-nákladové úroky	8170	10654
Ostatné finančné náklady	92	148

J. Informácie k údajom o daniach z príjmov

Daň z príjmov

Položka	<i>Bežné účtovné obdobie</i>			<i>Bezpr. predchádz. účt. obdobie</i>		
	Základ dane	Daň	Daň %	Základ dane	Daň	Daň %
Výsledok hospodár. pred zdanením z toho:	56118	x	21	76586	x	22
Teoretická daň	x	11785	21	x	16849	22
Položky zvyšujúceHV	20252	4253	21	59284	13043	
Položky znižujúce HV, z toho: výnosy zdanené zražkou	984 11	207 2	21 19	1668 18	367 3	22 19
Umorenie daňovej straty	75386	15831	21	78598	17292	22
Spolu	0	0	21	55604	12236	22
Odpočet licencie	x	0	x	x	0	
Splatná daň z príjmov	x	962	21	x	12236	19
Z toho: daň zrážková	x	2	19	x	3	19
daň	x	0	x	x	12233	x
daň. licencia	x	960	x			
Odlož. daň z príjmov	x	-3991	21	x	-4254	22
Celková daň z príjmov	x	-3029	21	x	7982	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.

Názov položky	Bežné účt. obdobie 2017	Bezprost. predch. účt. obdobie 2016
Iné položky:		
Pohl'.-záväzky voči vlastníkom po vyúčtovaní za príslušný rok	-1336	-2150

P. Informácie k údajom o zmenách vlastného imania**Zmeny zložiek vlastného imania***Bežné účtovné obdobie 2017*

<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:	83627	63751	0	68604	78774
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	3039	2000	0	0	5039
Nedeliteľný fond	0		0		0
Štatutárne fondy	1684	604	0	0	2288
Ostatné fondy	2000	2000	0	0	4000
Nerozdelený zisk min.rokov/428/	0	0	0	0	0
Neuhradená strata min.rokov/429/	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia- zisk, strata	68604	59147	0	68604	59147
vyplatené dividendy	0	0	0	0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0

Bezprostredne predchádzajúce 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

