

Poznámky Úč MÚJ 3 - 01

IČO 4 8 3 3 1 5 6 2

DIČ 2 1 2 0 1 6 2 0 2 2

**A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

Stav Invest Reality s. r. o.  
M. Urbana 3993/5  
903 01 Senec

Spoločnosť Stav Invest Reality s. r. o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená Spoločenskou zmluvou zo dňa 18. septembra 2015 a do obchodného registra bola zapísaná 1. decembra 2015 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 107690/B).

**2. Informácie o skupine**

Spoločnosť sa nezahŕňa do konsolidovanej účtovnej zvierky žiadnej spoločnosti.

Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotky, pretože nemá viac ako 50 % podiel na hlasovacích právach v iných účtovných jednotkách.

Spoločnosť nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú zvierku.

**3. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov**

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2018 bol 0 (v účtovnom období 2017 bol 0).

**4. Údaje o neobmedzenom ručení**

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

**5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej zvierky**

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2018 je zostavená ako riadna účtovná zvierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018.

**6. Zverejnenie účtovnej zvierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná zvierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 bola uložená do registra účtovných zvierok 28. marca 2018.

**B. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Do 22. septembra 2017 bola štruktúra spoločníkov Spoločnosti takáto:

|                      | Podiel na základnom imaní |            | Hlasovacie práva |
|----------------------|---------------------------|------------|------------------|
|                      | EUR                       | %          | %                |
| Mgr. Jana Čepelová   | 3 750                     | 75         | 75               |
| JUDr. David Pavlovič | 1 250                     | 25         | 25               |
| <b>Spolu</b>         | <b>5 000</b>              | <b>100</b> | <b>100</b>       |

Poznámky Úč MÚJ 3 - 01

IČO 4 8 3 3 1 5 6 2

DIČ 2 1 2 0 1 6 2 0 2 2

Od 23. septembra 2017 a po celý rok 2018 bola štruktúra spoločníkov Spoločnosti takáto:

|                    | Podiel na základnom imaní |            | Hlasovacie práva |
|--------------------|---------------------------|------------|------------------|
|                    | EUR                       | %          | %                |
| Mgr. Jana Čepelová | 5 000                     | 100        | 100              |
| <b>Spolu</b>       | <b>5 000</b>              | <b>100</b> | <b>100</b>       |

## C. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

### 1. Východiská pre zostavenie účtovnej zvierky

Účtovná zvierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

Od 1. januára 2014 nadobudol účinnosť zákon číslo 352/2013 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon číslo 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov. V ustanovení § 2 ods. 5 až 7 definuje nový typ účtovnej jednotky – **mikro účtovnú jednotku**. Mikro účtovná jednotka bola v zákone o účtovníctve definovaná z dôvodu zjednodušenia povinností v oblasti vedenia účtovníctva.

Účtovná jednotka spĺňa podmienky uvedené v písm. b) a c) sa v zmysle § 2 ods. 6 zákona o účtovníctve rozhodla postupovať pri účtovaní a vykazovaní ako mikro účtovná jednotka.

### 2. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poisťné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa považuje za náklad a účtuje sa na účet 518 – Ostatné služby.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

|                                  | Predpokladaná<br>doba používania<br>v rokoch | Metóda<br>odpisovania | Ročná odpisová<br>sadzba v % |
|----------------------------------|--|-----------------------|------------------------------|
| Aktivované náklady na vývoj      | 5  | lineárna              | 20                           |
| Softvér                          | 4  | lineárna              | 25                           |
| Ocenené práva (licencia)         | 8  | lineárna              | 12,5                         |
| Drobný dlhodobý nehmotný majetok | rôzna  | jednorazový<br>odpis  | 100                          |

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Poznámky Úč MÚJ 3 - 01

IČO 4 8 3 3 1 5 6 2

DIČ 2 1 2 0 1 6 2 0 2 2

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižší, sa považuje za zásoby a účtuje sa do nákladov pri jeho vydaní do spotreby.

Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

|                                | Predpokladaná<br>doba používania<br>v rokoch | Metóda<br>odpisovania | Ročná odpisová<br>sadzba v % |
|--------------------------------|--|-----------------------|------------------------------|
| Stavby                         | 40   | lineárna              | 2,5                          |
| Stroje, prístroje a zariadenia | 8 až 12                                      | lineárna              | 8,3 až 12,5                  |
| Dopravné prostriedky           | 4 až 6                                       | degresívna            | 16 až 30                     |
| Drobný dlhodobý hmotný majetok | rôzna  | jednorazový<br>odpis  | 100                          |

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

### 3. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách, podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách a ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely.

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (poplatky, provízie za sprostredkovanie a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny cenných papierov nie sú úroky z úverov na obstaranie cenných papierov a podielov, kurzové rozdiely a náklady spojené s držbou cenného papiera a podielu.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka sa dlhodobý finančný majetok oceňuje obstarávacou cenou upravenou o prípadné zníženie ich hodnoty oproti ich oceneniu v účtovníctve.

### 4. Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou), alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávací cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod. Úroky z úverov nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

Úbytok zásob sa účtuje v skutočnej obstarávacej cene.

Ako nehnuteľnosti na predaj sa účtuje o nehnuteľnosti, ktorá sa obstaráva za účelom ďalšieho predaja. Vynaložené náklady na opravy, technické zhodnotenie a súvisiace náklady spojené s nehnuteľnosťou, ktoré vznikajú z dôvodu uvedenia nehnuteľnosti do stavu spôsobilého na predaj, sú súčasťou ocenenia nehnuteľnosti na predaj jej obstarávacou cenou. Výnos z predaja a odúčtovaná obstarávací cena nehnuteľnosti ovplyvní výsledok hospodárenia v čase jej predaja.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

### 5. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyžiadateľné pohľadávky.

Pri dlhodobých pôžičkách a pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky alebo pôžičky formou opravnej položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi

Poznámky Úč MÚJ 3 - 01

IČO 

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 8 | 3 | 3 | 1 | 5 | 6 | 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

DIČ 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 1 | 2 | 0 | 1 | 6 | 2 | 0 | 2 | 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ak súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

#### 6. Krátkodobý finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok predstavujú krátkodobé cenné papiere majetkového alebo úverového charakteru, ktoré sú v čase obstarania splatné do jedného roka, príp. určené na predaj do jedného roka od ich obstarania, vlastné akcie a vlastné obchodné podiely a emisné kvóty.

#### 7. Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely

Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely sa oceňujú obstarávacou cenou. Na vlastné akcie a vlastné obchodné podiely sa vo vlastnom imaní vytvára rezervný fond.

#### 8. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, ceniny, zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravou položkou.

#### 9. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

#### 10. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

#### 11. Závazky, dlhopisy, úvery a pôžičky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

#### 12. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

#### Nevyfakturované dodávky majetku

Rezervy na nevyfakturované dodávky majetku sa nevykazujú s vplyvom na výsledok hospodárenia a oceňujú sa v odhadovanej výške záväzku.

#### 13. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

#### 14. Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu (ďalej ako referenčný kurz).

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za inú cudziu menu sa použije hodnota inej cudzej meny v eurách alebo na ocenenie prírastku cudzej meny v eurách sa použije referenčný kurz v deň uzavretia obchodu.

Poznámky Úč MÚJ 3 - 01

IČO 

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 8 | 3 | 3 | 1 | 5 | 6 | 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

DIČ 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 1 | 2 | 0 | 1 | 6 | 2 | 0 | 2 | 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, sa už neprepočítavajú.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

#### 15. Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

#### 16. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2018 Spoločnosť zaúčtovala opravu začiatočného stavu účtu 341 - Daň z príjmov a doúčtovala záväzok z dane z príjmu PO – daňovú licenciu za rok 2016, ktorá nebola správne zaúčtovaná vo finančných výkazoch k 31.12.2016, súvzťažne s účtom 429 – Neuhradená strata minulých rokov

V roku 2017 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Poznámky Úč MÚJ 3 - 01

IČO 4 8 3 3 1 5 6 2

DIČ 2 1 2 0 1 6 2 0 2 2

**D. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT****1. Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt**

Netýka sa účtovnej jednotky v bežnom ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období.

**2. Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt**

Netýka sa účtovnej jednotky v bežnom ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období.

**3. Záväzky**

Štruktúra záväzkov (okrem záväzkov zo sociálneho fondu) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|  | 31. 12. 2018 | 31. 12. 2017 |
|--|--------------|--------------|
|  | EUR          | EUR          |
| Záväzky po splatnosti                                      | 0            | 0            |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka          | 767          | 480          |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov       | 2 100        | 0            |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov | 0            | 0            |
| <b>Záväzky spolu</b>                                       | <b>2 867</b> | <b>480</b>   |

Záväzky Spoločnosti nie sú zabezpečené záložným právom na majetok Spoločnosti.

**E. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2018 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2017: žiadne).

Poznámky Úč MÚJ 3 - 01

IČO 

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 8 | 3 | 3 | 1 | 5 | 6 | 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

DIČ 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 1 | 2 | 0 | 1 | 6 | 2 | 0 | 2 | 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

**F. INFORMÁCIE O POVINNOSTIACH SPOLOČNOSTI****1. Významné finančné povinnosti**

Spoločnosť nemá žiadne významné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú v súvahe.

**2. Podmienené záväzky**

Spoločnosť nemá podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe.

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

**3. Najatý majetok**

Netýka sa účtovnej jednotky v bežnom ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období.

**4. Prenajatý majetok**

Netýka sa účtovnej jednotky v bežnom ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období.