

**Poznámky k účtovnej závierke  
k 31. 12. 2018  
(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**

<b>Názov položky</b>	<b>Bežné účtovné obdobie</b>	<b>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</b>
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 2018 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018.

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti.

Účtovná závierka za rok 2017 bola schválená Valným zhromaždením spoločnosti dňa 28.06.2018.

Spoločnosť nemá povinnosť overiť účtovnú závierku audítorom.

Test veľkostnej skupiny účtovnej jednotky (ZoU)

(Do veľkostnej skupiny malá účtovná jednotka patrí taká, ktorá za dve po sebe idúce účtovné obdobia splňa aspoň dve z troch podmienok – suma netto aktív presiahla

350 000 eura, ale nepresiahla 4 000 000 eur, čistý obrat presiahol 700 000 eur, ale nepresiahol 8 000 000 eur a priemerný prepočítaný počet zamestnancov počas účtovného obdobia presiahol 10, ale nepresiahol 50).

Názov položky	účtovné obdobie 2017	účtovné obdobie 2016	Áno/Nie
Netto aktíva celkom	<b>2 040 365</b>	<b>2 161 798</b>	<b>áno</b>
Čistý obrat celkom	<b>234 945</b>	<b>484 818</b>	<b>nie</b>
Počet zamestnancov	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>Nie</b>

Komentár: UJ spĺňa veľkostné podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny – **mikro účtovná jednotka**, ale rozhodla sa postupovať ako **malá účtovná jednotka** a zostavuje účtovnú závierku podľa metodiky pre túto veľkostnú skupinu (Opatrenie č.MF/23378/2014-74).

### 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 zahrňuje 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 obstarávacía 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	jednorázovo	100%

## F. Informácie k údajom na strane aktív súvahy

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku

*Bežné účtovné obdobie-2018*

<b><i>Dlhodobý hmotný majetok</i></b>	<b><i>Pozemky</i></b>	<b><i>Stavby</i></b>	<b><i>Samostatné hnutelné veci</i></b>	<b><i>Spolu</i></b>
<b><i>Prvotné ocenenie:</i></b>				
Stav na zač. účtov. obd.	301552	2283486	0	2585038
Prírastky	0	1100	0	1100
Úbytky	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0
Stav na konci účtov.obd.	301552	2284586	0	2586138
<b><i>Oprávky:</i></b>				
Stav na zač. účtov.obd.	0	671120	0	671120
Prírastky	0	76130	0	76130
Úbytky	0	0	0	0
Stav na konci účtov.obd.	0	747249	0	747249
<b><i>Opravné položky:</i></b>				

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
<b>Zostatková cena:</b>	301552	1612366	0	1913918
Stav na zač. účtov.obd.				
Stav na konci účtov.obd.	301552	1537337	0	1838889

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie-2017

<b><i>Dlhodobý hmotný majetok</i></b>	<b><i>Pozemky</i></b>	<b><i>Stavby</i></b>	<b><i>Samostatné hnutel'né veci</i></b>	<b><i>Spolu</i></b>
<b><i>Prvotné ocenenie:</i></b>				
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
<b><i>Oprávky:</i></b>	0	595011	0	595011
Stav na zač. účtov.obd.				
Prírastky	0	76108	0	76108
Úbytky	0	0	0	0
Stav na konci účtov.obd.	0	671120	0	671120
<b><i>Opravné položky:</i></b>				
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
<b><i>Zostatková cena:</i></b>	301552	1687144	0	1988696
Stav na zač. účtov.obd.				
Stav na konci účtov.obd.	301552	1612366	0	1913918

Spôsob a výška poistenia dlhodobého majetku

<b><i>Poistený majetok</i></b>	<b><i>Poistná suma</i></b>	<b><i>Platnosť zmluvy od -do</i></b>
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.

### Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky. Z tohto dôvodu boli tvorené opravné položky k pohľadávkam v priebehu účtovného obdobia.

Spoločnosť nemá pohľadávky, ktoré sú predmetom záložného práva.

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	684	53237	53921
Pohľ. z obch. styku	472	53237	53709
Pohľ. voči spoločníkom	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	28041	6811	0	0	34852
Pohľ. voči spoločníkom	0	0	0	0	0
Iné pohľ.	0	0	0	0	0
Pohľadávky spolu	28041	6811	0	0	34852

## Krátkodobý finančný majetok-finančné účty

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účt. obdobie</i>	<i>Bezprost. predch. účt. obdobie</i>
Pokladnica, ceniny	3513	3145
Bankové účty	76545	94806
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	80058	97951

**G. Informácie o údajoch na strane pasív súvahy**

Údaje o vlastnom imaní:

<i>Položka</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprost. 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 2017	59147
Rozdelenie účtovného zisku	<b>Bežné účtovné obdobie 2017</b>
Prídel do zákonného rezervného fondu	2000
Prídel do štatut. a ost.kapit.fondov	2147
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	55000
Iné	0
Spolu	59147

## Tvorba a čerpanie rezerv

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

<b>Názov položky</b>	<b>Stav na zač.bež. účt. obdobia</b>	<b>Tvorba</b>	<b>Použitie</b>	<b>Zrušenie</b>	<b>Stav na konci účt.obdobia</b>
Dlhodobé rezervy	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy:	2105	1643	2105	0	1643
-na nevyčer. dovolenky	2105	1643	2015	0	1643

## Záväzky do a po lehote splatnosti

<b>Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti</b>	<b>Bežné účt. obdobia</b>	<b>Bezpr. predch.účt. obdobia</b>
Záväzky po lehote splatnosti	0	0
Záväzky so zost. dobou splatnosti do 1 roka	1782582	1859736
<i>Krátkodobé záv. spolu</i>	1782582	1859736
Záväzky so zostat. dobou splatnosti 1-5 rokov	95911	99242
Záv. so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	0	0
<i>Dlhodobé záväzky spolu</i>	95911	99242

[Vysvetlivky: Zostatková doba splatnosti záväzku alebo jeho časti – je rozdiel medzi dohodnutou dobou splatnosti záväzkov a závierkovým dňom (§ 12 PU).]

## Informácie o odloženom daňovom záväzku/pohľadávke

Daňové odpisy sú nižšie ako účtovné o 18 998 eur.

<b>Názov položky</b>	<b>Bežné účt. obdobia</b>	<b>Bezprost. predch.účt. obdobia</b>
Dočasný rozdiel medzi účtov. a daňovými odpismi	-18998	-19004
Odpočítateľné	-18998	-19004
zdaniteľné	-18998	-19004
Sadzba dane z príjmov	21	21
Odložená daňová pohľad.	0	0

Odložený daňový záväzok	84580	88570
Zmena odlož.daň záv/pohl.	-3990	-3991
-zaúčtovaná ako náklad	-3990	-3991
-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	648	502
Tvorba SF na ťarchu nákladov	172	167
Tvorba SF zo zisku	0	0
Ostatná tvorba SF	0	0
Tvorba SF spolu	172	167
Čerpanie SF	157	21
Konečný zostatok SF	663	648

Bankové úvery- úver bol 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 31.12.2017</i>	<i>Istina v prisl. mene k 31.12.2018</i>
Dlhodobé bank. úvery	EUR	4,14	31.12.17	0	0
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</i>	
	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
Slovenská republika	0	0	234945	240313
Spolu	0	0	234945	240313

Čistý obrat

<i>Položka</i>	<i>Bežné účtovné obdobie</i>	<i>Bezprost. predchádzajúce účtovné obdobie</i>
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby za tovar	0	0

Tržby z predaja služieb	240313	234945
Iné výnosy-bežná činnosť	1992	0
Čistý obrat celkom	240313	234945

## I. Informácie o údajoch vykázaných v nákladoch

Významné položky nákladov

<i><b>Položka</b></i>	<i><b>Bežné účtovné obdobie</b></i>	<i><b>Bezprostr. predchádzajúce účtovné obdobie</b></i>
<i>Náklady na poskytnuté služby, z toho:</i>	28672	29880
Náklady na sprac. účtovníctva	7200	7200
<i>Ostatné význam. pol. nákladov:</i>		
-odpisy	76130	76108
-spotreba materiálu, energie..	17900	17242
- osobné náklady	35536	33285
-dane a poplatky	3417	3420
- opravné položky k pohľadávkam	6811	9954
<i>Finančné náklady</i>	33188	8262

## J. Informácie k údajom o daniach z príjmov

Daň z príjmov

*Bežné účtovné obdobie*

*Bezpr. Predchádz. účt. obdobie*

<i><b>Položka</b></i>	<i><b>Základ dane</b></i>	<i><b>Daň</b></i>	<i><b>Daň %</b></i>	<i><b>Základ dane</b></i>	<i><b>Daň</b></i>	<i><b>Daň %</b></i>
Výsledok hospodár. pred zdanením z toho:	39579	x	21	56118	x	21
Teoretická daň	x	8312	21	x	11785	21
Položky zvyšujúce HV	19821	4162	21	20252	4253	21
Položky znižujúce HV, z toho: výnosy zdanené zražkou	1884 0	396 0	21 19	984 11	207 2	21 19
Umorenie daňovej straty	7093	1489	21	75386	15831	21
Spolu	50423	10589	21	0	0	21
Odpočet licencie	x	0	x	x	0	x
Splatná daň z príjmov	x	10589	21	x	962	21
Z toho: daň zrážková	x	0	19	x	2	19

daň	x	10589	x	x	0	x
Odlož. daň z príjmov	x	-3990	21	x	-3991	21
Celková daň z príjmov	x	6599	21	x	-3029	21

### 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 2017</i>	<i>Bezprost. predch. účt. obdobie 2018</i>
Iné položky:		
Pohl'.-záväzky voči vlastníkom po vyúčtovaní za príslušný rok	-1336	-1482

### P. Informácie k údajom o zmenách vlastného imania

#### Zmeny zložiek vlastného imania

*Bežné účtovné obdobie 2018*

<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:	78774	37127	0	-59147	59754
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	5039	2000	0	0	7039
Nedeliteľný fond	0		0		0
Štatutárne fondy	2288	147	0	0	2435
Ostatné kapitálové fondy	0	2000	0	4000	6000
Ostatné fondy	4000	0	0	-4000	0
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	59147	32980	0	-59147	32980
vyplatené dividendy	0	0	0	0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0

*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2017*

<b><i>Položka vlastného imania</i></b>	<b><i>Stav na zač. účt. obdobia</i></b>	<b><i>Prírastky</i></b>	<b><i>Úbytky</i></b>	<b><i>presuny</i></b>	<b><i>Stav na konci účt. obdobia</i></b>
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

