

**Poznámky k účtovnej závierke
k 31. 12. 2019
(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 2019 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019.

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti.

Účtovná závierka za rok 2018 bola schválená Valným zhromaždením spoločnosti dňa 26.03.2019.

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 spĺňa 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 2018	Áno/Nie
Netto aktíva celkom	2 040 365	1 936 9733	áno
Čistý obrat celkom	234 945	240 313	nie
Počet zamestnancov	4	4	Nie

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 obstarávacia 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-2019

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci	Spolu
Prvotné ocenenie: Stav na zač. účtov. obd.	301552	2284586	0	2586138
Prírastky	0	756	0	756
Úbytky	3629	11080	0	14709
Presuny	0	0	0	0
Stav na konci účtov.obd.	297923	2274262	0	2572185
Oprávky: Stav na zač. účtov.obd.	0	747249	0	747249
Prírastky	0	83136	0	83136
Úbytky	0	11080	0	11080
Stav na konci účtov.obd.	0	819305	0	819305
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:	301552	1537337	0	1838889
Stav na zač. účtov.obd.				
Stav na konci účtov.obd.	297923	1454957	0	1752880

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie-2018

<i>Dlhodobý hmotný majetok</i>	<i>Pozemky</i>	<i>Stavby</i>	<i>Samostatné hnutelné veci</i>	<i>Spolu</i>
Prvotné ocenenie:	301552	2283486	0	2585038
Stav na zač. účtov. obd.				
Prírastky	0	1100	0	1100
Úbytky	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0
Stav na konci účtov.obd.	301552	2284586	0	2586138
Oprávky:	0	671120	0	671120
Stav na zač. účtov.obd.				
Prírastky	0	76130	0	76130
Úbytky	0	0	0	0
Stav na konci účtov.obd.	0	747249	0	747249
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:	301552	1612366	0	1913918
Stav na zač. účtov.obd.				
Stav na konci účtov.obd.	301552	1537337	0	1838889

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.

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	2529	32554	35083
Pohľ. z obch. styku	254	32554	32808
Pohľ. voči spoločnikom	0	0	0
Daňové pohľadávky	2063	0	2063
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	34852	3899	0	15282	23469
Pohľ. voči spoločnikom	0	0	0	0	0
Iné pohľ.	0	0	0	0	0
Pohľadávky spolu	34852	3899	0	15282	23469

Krátkodobý finančný majetok-finančné účty

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účt. obdobie</i>	<i>Bezprost. predch.účt. obdobie</i>
Pokladnica, ceniny	3150	3513
Bankové účty	73099	76545
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	76249	80058

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 2018	32980
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie 2019
Prídel do zákonného rezervného fondu	1000
Prídel do štatut. a ost.kapit.fondov	1980
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	30000
Iné	0
Spolu	32980

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.

<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:	1643	1208	1643	0	1208
-na nevyčer. dovolenky	1643	1208	1643	0	1208

Záväzky do a po lehote splatnosti

<i>Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti</i>	<i>Bežné účt. obdobia</i>	<i>Bezpr. predch.účt. obdobia</i>
Záväzky po lehote splatnosti	0	0
Záväzky so zost. dobou splatnosti do 1 roka	1698424	1782582
<i>Krátkodobé záv. spolu</i>	1698424	1782582
Záväzky so zostat. dobou splatnosti 1-5 rokov	93229	95911
Záv. so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	0	0
<i>Dlhodobé záväzky spolu</i>	93229	95911

[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 19 017 eur.

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účt. obdobia</i>	<i>Bezprost. predch.účt. obdobia</i>
Dočasný rozdiel medzi účtov. a daňovými odpismi	-19017	-18998
Odpočítateľné	-19017	-18998
zdaniteľné	-19017	-18998
Sadzba dane z príjmov	21	21
Odložená daňová pohľad.	0	0
Odložený daňový záväzok	80586	84580

Zmena odlož.daň záv/pohl.	-3994	-3990
-zaúčtovaná ako -náklad	-3994	-3990
-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	663	648
Tvorba SF na ťarchu nákladov	175	172
Tvorba SF zo zisku	0	0
Ostatná tvorba SF	0	0
Tvorba SF spolu	175	172
Čerpanie SF	183	157
Konečný zostatok SF	655	663

Bankové úvery- spoločnosť nemá žiadny bankový úver.

<i>Názov položky</i>	<i>mena</i>	<i>Úrok p. a. %</i>	<i>Dátum splatnosti</i>	<i>Istina v prísl. mene k 31.12.2019</i>	<i>Istina v prísl. 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>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Slovenská republika	16597	0	214447	240313
Spolu	16597	0	214447	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	214447	240313
Iné výnosy-bežná činnosť	664	1992
Čistý obrat celkom	214447	240313

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>	33669	28672
Náklady na sprac. účtovníctva	8580	8580
<i>Ostatné význam. pol. nákladov:</i>		
-odpisy	75890	76130
-spotreba materiálu, energie..	21589	17900
- osobné náklady	32374	35536
-dane a poplatky	3417	3417
- opravné položky k pohľadávkam	3899	6811
-opstatné nákl.nahosp. činnosť	4743	
<i>Finančné náklady</i>	29137	33188

J. Informácie k údajom o daniach z príjmov

Daň z príjmov

Bežné účtovné obdobie Bezpr. predchádz. účt.obdobie

<i>Položka</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:	16115	x	21	39579	x	21
Teoretická daň	x	3385	21	x	8312	21
Položky zvyšujúceHV	25201	5292	21	19821	4162	21
Položky znižujúce HV, z toho: výnosy zdanené zražkou	719 0	151 0	21 0	1884 0	396 0	21 19
Umorenie daňovej straty	0	0	21	7093	1489	21
Spolu	40597	8526	21	50423	10589	21
Odpočet licencie	x	0	x	x	0	x
Splatná daň z príjmov	x	8526	21	x	10589	21
Z toho: daň zrážková	x	0	19	x	0	19
daň	x	8526	x	x	10589	x
Odlož. daň z príjmov	x	-3994	21	x	-3990	21
Celková daň z príjmov	x	4532	21	x	6599	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 2019</i>	<i>Bezprost. predch.účt. obdobie 2018</i>
Iné položky:		
Pohl'.-záväzky voči vlastníkom po vyúčtovaní za príslušný rok	-1445	-1482

P. Informácie k údajom o zmenách vlastného imania**Zmeny zložiek vlastného imania**

Bežné účtovné obdobie 2019

<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:	56754	14563	0	-32980	38337
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	7039	1000	0	0	8039
Nedeliteľný fond	0		0		0
Štatutárne fondy	2435	980	0	0	3415
Ostatné kapitálové fondy	6000	1000	0	0	7000
Ostatné fondy	0	0	0	0	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	32980	11583	0	-32980	11583
vyplatené dividendy	0	0	0	0	0
Ostatné položky vlastného	0	0	0	0	0

imania					
--------	--	--	--	--	--

Bezprostredne predchádzajúce 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	56754
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

