

**Poznámky k účtovnej závierke  
k 31. 12. 2020  
(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 2020 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020.

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti.

Účtovná závierka za rok 2019 bola schválená Valným zhromaždením spoločnosti dňa 26.06.2020

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 2019	účtovné obdobie 2018	Áno/Nie
Netto aktíva celkom	1 831 198	1 936 9733	áno
Čistý obrat celkom	2144 47	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-2020*

<b>Dlhodobý hmotný majetok</b>	<b>Pozemky</b>	<b>Stavby</b>	<b>Samostatné hnutelné veci</b>	<b>Spolu</b>
<b>Prvotné ocenenie:</b> Stav na zač. účtov. obd.	297922	2274262	0	2572185
Prírastky	0	2293	0	756
Úbytky	0	0	0	14709
Presuny	0	0	0	0
Stav na konci účtov.obd.	297922	2276556	0	2574478
<b>Oprávky:</b> Stav na zač. účtov.obd.	0	819305	0	819305
Prírastky	0	75865	0	75865
Úbytky	0	0	0	0
Stav na konci účtov.obd.	0	895170	0	895170
<b>Opravné položky:</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>	297922	1454957	0	1752880
Stav na zač. účtov.obd.				
Stav na konci účtov.obd.	297922	1381386	0	1679308

*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie-2019*

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

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,administrátiu 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	523	37170	37693
Pohľ. z obch. styku	311	37170	37481
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	23469	3274	0	0	26743

Pohl'.voči spoločníkom	0	0	0	0	0
Iné pohl'.	0	0	0	0	0
Pohl'adávkyspolu	23469	3274	0	0	26743

#### Krátkodobý finančný majetok-finančné účty

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účt. obdobie</i>	<i>Bezprost. predch.účt. obdobie</i>
Pokladnica, ceniny	2060	3150
Bankové účty	186516	73099
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	188576	76249

#### 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
Pohl'adávkys 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 2019	11583
Rozdelenie účtovného zisku	<b>Bežné účtovné obdobie 2019</b>
Prídel do zákonného rezervného fondu	500
Prídel do štatut. a ost.kapit.fondov	1083
Prídel do sociálneho fondu	0

Prídela na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	0
Prevod do nerozdeleného zisku min.období	0
Rozdelenie podielov na zisku spoločníkom	10000
Iné	0
Spolu	11583

#### 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:	1208	2105	1208	0	2105
-na nevyčer. dovolenky	1208	2105	1208	0	2105

#### Záväzky do a po lehote splatnosti

<i>Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti</i>	<i>Bežné účt. obdobie</i>	<i>Bezpr. predch.účt. obdobie</i>
Záväzky po lehote splatnosti	0	0
Záväzky so zost. dobou splatnosti do 1 roka	1744397	1698424
<i>Krátkodobé záv. spolu</i>	1744397	1698424
Záväzky so zostat. dobou splatnosti 1-5 rokov	90764	93229
Záv. so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	0	0
<i>Dlhodobé záväzky spolu</i>	90764	93229

[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 18 934 eur.

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účt. obdobie</i>	<i>Bezprost. predch.účt. obdobie</i>
Dočasný rozdiel medzi účtov. a daňovými odpismi	-18934	-19017
Odpočítateľné	-18934	-19017
zdaniteľné	-18934	-19017
Sadzba dane z príjmov	21	21
Odložená daňová pohľad.	0	0
Odložený daňový záväzok	76611	80587
Zmena odlož.daň záv/pohľ.	-3976	-3994
-zaúčtovaná ako -náklad	-3976	-3994
-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	655	663
Tvorba SF na ťarchu nákladov	169	175
Tvorba SF zo zisku	0	0
Ostatná tvorba SF	0	0
Tvorba SF spolu	169	175
Čerpanie SF	130	183
Konečný zostatok SF	694	655

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 prisl. mene k 31.12.2020</i>	<i>Istina v prisl. mene k 31.12.2019</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>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>
Slovenská republika	16597	0	214447	221571
Spolu	16597	0	214447	221571

**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	0	0
Tržby z predaja služieb	221571	214447
Iné výnosy-bežná činnosť	65	664
Čistý obrat celkom	221571	214447

**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>	36956	33669
Náklady na sprac. účtovníctva	8580	8580
<i>Ostatné význam. pol. nákladov:</i>		
-odpisy	75865	75890
-spotreba materiálu, energie..	20320	21589
- osobné náklady	31364	32374
-dane a poplatky	4053	3417
- opravné položky k pohľadávkam	3274	3899
-ostatné nákl.na hosp. činnosť	1079	4743
Finančné náklady	26280	29137

**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:	22529	x	21	16115	x	21
Teoretická daň	x	4731	21	x	3385	21
Položky zvyšujúceHV	20104	4222	21	25201	5292	21
Položky znižujúce HV, z toho: výnosy zdanené zražkou	719 0	151 0	21 0	719 0	151 0	21 0
Umorenie daňovej straty	0	0	21	0	0	21
Spolu	41914	8802	21	40597	8526	21
Odpočet licencie	x	0	x	x	0	x
Splatná daň z príjmov	x	8802	21	x	8526	21
Z toho: daň zrážková	x	0		x	0	19
daň	x	8802	x	x	8526	x
Odlož. daň z príjmov	x	-3976	21	x	-3994	21
Celková daň z príjmov	x	4826	21	x	4532	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 2020</i>
Iné položky:		
Pohl'.-záväzky voči vlastníkom po vyúčtovaní za príslušný rok	-1445	-5395

**P. Informácie k údajom o zmenách vlastného imania****Zmeny zložiek vlastného imania***Bežné účtovné obdobie 2020*

<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:	38337	19286	0	-11583	46040
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	8039	500	0	0	8539
Nedeliteľný fond	0		0		0
Štatutárne fondy	3415	83	0	0	3498
Ostatné kapitálové fondy	7000	1000	0	0	8000
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	11583	17703	0	-11583	17703
vyplatené dividendy	0	0	0	0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0

*Bezprostredne predchádzajúce 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 imania	0	0	0	0	0