

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	2	2	4	9	2	1	8
IČO			3	6	6	7	2	7	8	5

## **POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2020**

**zostavené** podľa Opatrenia č.MF/23378/2014-74 (FS č.12/2014), ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie **pre malé účtovné jednotky**

### **Článok I – VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**

#### **INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE**

##### **a) Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

NR Invest,a.s.  
Malý trh 2/A  
811 08 Bratislava  
IČO: 36672785  
DIČ: 2022249218  
Dátum založenia: 18.8.2006  
Dátum vzniku: 8.9.2006

Dňa 8.9.2006 bola spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri pod názvom NR Invest, a.s..v odd. Sa vo vložke č. 4596/B.

##### **b) Hlavné činnosti spoločnosti**

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
- predaj nehnuteľností
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom

##### **b) Priemerný počet zamestnancov**

Spoločnosť nemá zamestnancov.

##### **d) Dátum schválenia účtovnej závierky**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.decenbru 2019 bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti dňa 31.12.2020.

##### **e) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020.

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	2	2	4	9	2	1	8
IČO			3	6	6	7	2	7	8	5

#### f) Konsolidujúci podnik

Účtovná závierka spoločnosti NR Invest, a.s.sa nezahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky žiadnej spoločnosti.

#### g) Údaje o neobmedzenom ručení

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

#### h) Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. Decembru 2020 bola uložená do registra účtovných závierok v súlade s platnými predpismi na zverejnenie.

#### h) Schválenie audítora

V účtovnom období roku 2020 spoločnosť nemala zo zákona povinnosť auditu účtovnej závierky podľa §19 zák.č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, nakoľko nespĺnila aspoň dve z podmienok, ktoré sa uvádzajú v cit. zákone. Predstavenstvo spoločnosti však rozhodlo o vykonaní dobrovoľného auditu za rok 2020.

### **Článok II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI**

V roku 2020 konateľom neboli poskytnuté žiadne záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2019: žiadne).

### **Článok III - INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**

UJ jednotka spĺňa pre rok 2020 veľkostné podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny - mikro účtovná jednotka, ale rozhodla sa, že bude postupovať ako malá účtovná jednotka, preto zostavuje účtovnú závierku podľa metodiky pre tú veľkostnú skupinu (Opatrenie č.MF/23378/2014-74).

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern). Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované. V účtovnom období 2019 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období.

a) Spôsob oceňovania majetku a záväzkov (§ 25 ZoU):

Č.	Názov položky	Spôsob oceňovania
1.	Dlhodobý nehmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
2.	Dlhodobý nehmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
3.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reálna obstarávacia cena
4.	Dlhodobý hmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
5.	Dlhodobý hmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
6.	Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reálna obstarávacia cena

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	2	2	4	9	2	1	8
IČO			3	6	6	7	2	7	8	5

7.	Dlhodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena
8.	Zásoby obstarané kúpou:	Obstarávacia cena
9.	Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou:	Vlastné náklady
10.	Zásoby obstarané inak (darom):	Reálna obstarávacia cena
11.	ZV a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj:	Menovitá hodnota
12.1.	Vlastné pohľadávky:	Menovitá hodnota
12.2.	Kúpené pohľadávky:	Obstarávacia cena
13.	Krátkodobý finančný majetok:	Obstarávacia cena
14.	Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy:	Menovitá hodnota
15.	Závazky, vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek a úverov:	Menovitá hodnota
16.	Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy:	Menovitá hodnota
17.	Deriváty:	Menovitá hodnota
18.	Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi:	Menovitá hodnota
19.	Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci:	Obstarávacia cena
20.	Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov:	Menovitá hodnota

b) Trvalé zníženie hodnoty majetku nebolo účtované

c) Závazky účtovná jednotka ocenila menovitou hodnotou záväzkov. Rezervy účtovná jednotka ocenila odborným odhadom budúcej menovitej hodnoty potrebnej na ich úhradu.

d) Určenie ocenenia finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní **dlhopisy sú ocenené v zmysle §27 ods.9 Zákona o účtovníctve** .

e) Určenie ocenenia finančných nástrojov pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi:

Komentár k oceňovaniu majetku a záväzkov:

- Rezervy ocenila UJ kalkulačnou metódou kvalifikovaného odhadu ich menovitej hodnoty na pokrytie budúcich záväzkov.
- Finančné nástroje definuje § 5 zákona č.566/2001 Z.z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov – sú to napr. cenné papiere (akcie, dlhopisy, dočasné listy), deriváty (opcie, futures, swapy, forwardy), nástroje peňažného trhu (pokladničné poukážky, vkladové listy).
- Opravné položky k majetku, okrem dlhodobej pohľadávky a dlhodobej pôžičky, stanovila UJ odborným odhadom bonity príslušného majetku – nie je náplň
- Opravnú položku k dlhodobej pohľadávke a opravnú položku k dlhodobej pôžičke UJ stanovila metódu odúčročenia na súčasnú hodnotu (§ 18/8 PU; § 21/6 PU).
- Rezervy ocenila UJ kalkulačnou metódou kvalifikovaného odhadu ich menovitej hodnoty na pokrytie budúcich záväzkov.

#### **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, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny od 1. januára 2003 nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Spoločnosť nevykazuje vo svojom účtovníctve nehmotný majetok.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 996 EUR, od 1. marca 2009 1 700 EUR, a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	2	2	4	9	2	1	8
IČO			3	6	6	7	2	7	8	5

uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	20	lineárna	5,0
Stroje, prístroje a zariadenia	4	lineárna	25
Dopravné prostriedky	4 až 6	degresívna	16 až 30
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Dlhodobý hmotný majetok vrátane technického zhodnotenia, ktorý bol uvedený do používania najneskôr do 28. februára 2009 v ocenení rovnom alebo nižšom ako 1 700 EUR, sa považuje za dlhodobý hmotný majetok a pokračuje sa v jeho odpisovaní.

### 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.

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

Prijaté a poskytnuté preddavky v 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. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa na menu euro už neprepočítavajú.

### 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.

### Oprava významných chýb minulých účtovných období účtovanej v bežnom účtovnom období

V bežnom období účtovná jednotka neúčtovala o oprave chýb minulých účtovných období.

## **Článok IV – INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**

Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	1 319 284	2 628 602

Spoločnosť eviduje v záväzkoch so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov vo forme dlhodobej pôžičky voči IAD Investments, správ.spol,a.s., záväzok vo výške istiny 1 319 284Eur navýšenú o úroky. Splatnosť záväzku je 25.5.2026

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	2	2	4	9	2	1	8
IČO			3	6	6	7	2	7	8	5

**Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi (§ 16 PU):**

Spoločnosť nemá iné záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov a neviduje momentálne žiadny bankový úver.

**Zmluva o úvere a záložné právo**

Spoločnosť neviduje záložné právo na žiadny majetok, pohľadávky či záväzky.

**Článok V - INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**

**1. Podmienené záväzky**

- Účtovná jednotka neviduje budúce možné záväzky nevykázané v súvahe.
- Podnik nemá žiadne vedomosti o tom, že by jej hrozili súdne spory.
- 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.

**2. Ostatné finančné povinnosti**

Spoločnosť neviduje žiadne iné ako spomínané finančné povinnosti.

**3. Podmienení majetok**

Spoločnosť nemá podmienený majetok.

**4. Prenajatý majetok**

Spoločnosť prenajímala v roku 2020 bytový komplex v katastrálnom území Nitra.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Prenajatý majetok	22 303	62 129
Majetok v nájme (operatívny prenájom)		
Majetok prijatý do úschovy		
Pohľadávky z derivátov		
Záväzky z opcí derivátov		
Odpísané pohľadávky		
Pohľadávky z leasingu		
Záväzky z leasingu		
Iné položky		

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ	2	0	2	2	2	4	9	2	1	8
IČO			3	6	6	7	2	7	8	5

## **Článok VI - INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Koncom roku 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny týkajúce sa COVID-19 (Coronavirus). Od 1.1.2020 situácia progresívne naberá na závažnosti. Šírením vírusového ochorenia do takmer všetkých krajín sveta a jej tragickým vplyvom nie len na ekonomickú situáciu či už postihnutých krajín Európskej únie, Veľkej Británie či dokonca jej rozšírením v krajinách USA a Latinskej Ameriky ako aj krajín Ázie, sa zapisuje COVID-19 do histórie ako „Svetová pandémia“. V čase zverejnenia účtovnej závierky za rok 2020 výčíslenie negatívneho globálneho dopadu Pandémie má charakter neustále stúpajúcej krivky s nerovnomernou tendenciou rastu. V súčasnej dobe nemožno vyhodnotiť rozsiahlosť následkov či už na ľudských životoch, poklese svetovej ekonomiky a tiež následný vplyv na jej jednotlivé segmenty. Účtovná jednotka v momente od času prepuknutia nákazy až do času podania účtovnej závierky za rok 2020, teda do 31.3.2021, počíta s možným rizikom ohrozenia hodnoty aktuálnych kontraktov ako aj rizikom či poklesu hladiny platobnej schopnosti klientov.

Predpokladá možné ohrozenia a to v dôsledku:

- Narušené peňažné toky, pokles kolektívneho investovania v dopade cca 1 800 000,00 Eur
- Obmedzenie alebo pozastavenie nových investícií, cca 500 000,00 Eur
- Prevádzkové náklady neuhradené z tržieb cca 11 000,00 €
- Nárast úrokov za nesplattnú pôžičku cca 95 000,00 Eur

Nakoľko však aktuálne táto stažená situácia stále trvá a nemožno odhadnúť v akom časovom horizonte skončí, bude Spoločnosť sledovať ďalší vývoj udalostí a ich celkové ekonomické vplyvy na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva. Akýkoľvek negatívny vplyv resp. straty zahrnie Spoločnosť do účtovníctva a účtovnej závierky v roku 2021.