

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE**1. Obchodné meno a sídlo**

Spoločnosť ROVA Invest s.r.o., so sídlom Jozefa Kronera 7112/4, 811 05 Bratislava (ďalej len Spoločnosť), bola založená 24. apríla 2017 a do obchodného registra bola zapísaná 17. mája 2017 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 119683/B).

2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- Prípravné práce k realizácii stavby
- Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby
- Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- Prenájom hnuteľných vecí
- Uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- Prenájom nehnuteľností spojených s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)

3. Počet zamestnancov

Spoločnosť v priebehu bežného účtovného obdobia a ani v predchádzajúcom účtovnom období nezamestnávala zamestnancov.

4. 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.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

5. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2019, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 12. októbra 2020.

6. Informácie o konsolidovanom celku

Spoločnosť nie je súčasťou konsolidovaného celku a spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2020 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani Finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtávajú (v roku 2019: žiadne).

C. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že aj napriek pretrvávajúcej situácii spojenej so šírením nebezpečnej nákazlivej choroby COVID-19 a s ňou súvisiacimi legislatívnymi opatreniami spoločnosť predpokladá, že bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

2. Účtovné zásady a účtovné metódy

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované počas celého účtovného obdobia.

Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.

Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.

Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.

Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.

Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

3. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov

a) **Dlhodobý hmotný a nehmotný 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 dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Odpisovať sa začína v mesiaci kedy bol majetok zaradený do užívania.

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.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Pozemky sa neodpisujú.

Odpisovať sa začína v mesiaci kedy bol majetok zaradený do užívania.

Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa považuje za zásoby a účtuje sa do nákladov pri jeho vydaní do spotreby.

Spoločnosť momentálne nemá žiadny dlhodobý hmotný a nehmotný majetok.

Spoločnosť však eviduje nehnuteľnosti na predaj, avšak každý rok iné, lebo v priebehu roka kúpi nehnuteľnosť zrekonštruuje ju a následne ju predá ďalej.

b) **Dlhodobý finančný majetok**

Účtovná jednotka na uvedenej položke v priebehu roka neúčtovala.

c) **Zásoby obstarané kúpou**

Nakupovaný materiál – obstarávacou cenou. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa a účtuje v skutočnej obstarávacej cene. Do vedľajších nákladov vstupuje clo, prepravné a provízie. Vedľajšie náklady sa rozvrhujú ako odchýlka podľa podielu súčtu stavu a prírastku odchýlky na súčte stavu a prírastku zásob.

Nakupovaný tovar – obstarávacou cenou. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa a účtuje v skutočnej obstarávacej cene. Do vedľajších nákladov patrí prepravné, clo a provízie.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

d) **Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou**

Účtovná jednotka na uvedenej položke v priebehu roka neúčtovala.

e) **Zásoby obstarané iným spôsobom**

Účtovná jednotka na uvedenej položke v priebehu roka neúčtovala.

f) **Zákazková výroba a zákazková výstavba nehnuteľnosti**

Účtovná jednotka na uvedenej položke v priebehu roka neúčtovala.

g) 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 nevymožiteľné 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 menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ak súčet súčínov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

h) Krátkodobý finančný majetok

Účtovná jednotka na uvedenej položke v priebehu roka neúčtovala.

i) Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely

Účtovná jednotka na uvedenej položke v priebehu roka neúčtovala.

j) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

k) 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.

l) Závazky

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.

m) 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 ľarchu 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.

n) Odložené dane

Účtovná jednotka na uvedenej položke v priebehu roka neúčtovala.

o) 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.

p) Dotácie

Účtovná jednotka na uvedenej položke v priebehu roka neúčtovala.

q) Cudzía mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevoze peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

r) 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.

4. Informácie o oprave významných chýb minulých účtovných období

V roku 2020 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

D. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLÚJÚ A DOPŔŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**1. Informácie o záväzkoch**

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé záväzky spolu	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	1 666 683	1 309 888
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	1 666 683	1 309 888
Záväzky po lehote splatnosti	0	0

2. Informácie o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný charakter alebo výskyt

Rozhodujúcu časť výnosov a nákladov spoločnosti v bežnom účtovnom období tvoria náklady a výnosy súvisiace s nehnuteľnosťami na predaj.

E. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky**

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.

F. INFORMÁCIE O UDALOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31. decembri 2020 nenastali významné udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

V roku 2020 ekonomickú situáciu vo svete ako i v Slovenskej republike negatívne ovplyvnili obmedzenia v dôsledku rozširujúcej sa pandémie choroby COVID-19. Nepriaznivá situácia vo svete stále pretrváva. Napriek tomu, že zlepšenie sa očakáva po masívnejšom aplikovaní vakcíny zabraňujúcej rozširovaniu choroby, v ekonomickom prostredí pretrvávajú neistoty. Podnikateľské prostredie spoločnosti sa len pomaly oživuje. Aj keď v čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie spoločnosti zaznamenalo postupné oživenie trhu, nakoľko však situácia nie je stabilizovaná, nemožno úplne predvídať potencionálne negatívne dopady. Manažment je však optimistický a podnikne všetky kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov.