

**Poznámky k účtovnej závierke  
k 31. 12. 2021  
(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:	5	4
počet vedúcich zamestnancov	1	1

Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:

Účtovná závierka spoločnosti k 31. decembru 2021 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021.

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti.

Účtovná závierka za rok 2020 bola schválená Valným zhromaždením spoločnosti dňa 15.10.2021

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 2020	Áno/Nie
Netto aktíva celkom	1 831 198	1 883306	áno
Čistý obrat celkom	2144 47	221636	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-2021*

<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	2276556	0	2574478
Prírastky	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0
Stav na konci účtov.obd.	297922	2276556	0	2574478
<b>Oprávky:</b> Stav na zač. účtov.obd.	0	895170	0	895170
Prírastky	0	75895	0	75895
Úbytky	0	0	0	0
Stav na konci účtov.obd.	0	971065	0	971065
<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	1381386	0	1679308
Stav na zač. účtov.obd.				
Stav na konci účtov.obd.	297922	1305491	0	1603413

*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie-2020*

<b>Dlhodobý hmotný majetok</b>	<b>Pozemky</b>	<b>Stavby</b>	<b>Samostatné hnutel'né veci</b>	<b>Spolu</b>
<b>Prvotné ocenenie:</b>	297922	2274262	0	2572185
Stav na zač. účtov. obd.				
Prírastky	0	2293	0	2293
Úbytky	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0
Stav na konci účtov.obd.	297922	2276556	0	2574478
<b>Oprávky:</b>	0	819305	0	819305
Stav na zač. účtov.obd.				
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

Spôsob a výška poistenia dlhodobého majetku

<b>Poistený majetok</b>	<b>Poistná suma</b>	<b>Platnosť zmluvy od -do</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	4087	41005	45092
Pohľ. z obch. styku	889	41005	41894
Pohľ. voči spoločnikom	0	0	0
Daňové pohľadávky	2986	0	2986
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	26743	3298	0	0	30041
Pohľ. voči spoločnikom	0	0	0	0	0
Iné pohľ.	0	0	0	0	0
Pohľadávky spolu	26743	3298	0	0	30041

## Krátkodobý finančný majetok-finančné účty

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účt. obdobie</i>	<i>Bezprost. predch.účt. obdobie</i>
Pokladnica, ceniny	2751	2060
Bankové účty	294486	186516
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	297237	188576

## 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
Pohľadávky za upísané vl. imanie	0	0
Hodnota splateného zákl.imania	8300	8300
Hodnota podielov podľa spoloč.:		
Ing. Jozef Bachratý	2213	1660
Jozef Vrana	0	1660
Ing. František Nagy	1660	1660
Ing. Viliam Kolenič	2213	1660
Ing. Jana Stuschková	2214	1660

## Rozdelenie účtovného zisku alebo vysporiadanie účtovnej straty

<i>Položka</i>	<i>Bezprostredne predch. účtovné obdobie</i>
Účtovný zisk 2020	17703
Rozdelenie účtovného zisku	<i>Bežné účtovné obdobie 2019</i>
Prídel do zákonného rezervného fondu	0
Prídel do štatut. a ost.kapit.fondov	0
Prídel do sociálneho fondu	0
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	0
Prevod do nerozdeleného zisku min.období	17703
Rozdelenie podielov na zisku spoločníkom	0
Iné	0
Spolu	17703

## 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:	2105	3323	2105	0	3323
-na nevyčer. dovolenky	2105	3323	2105	0	3323

## 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	1659352	1744397
<i>Krátkodobé záv. spolu</i>	1659352	1744397
Záväzky so zostat. dobou splatnosti 1-5 rokov	81940	90764
Záv. so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	0	0
<i>Dlhodobé záväzky spolu</i>	81940	90764

[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. obdobia</i>	<i>Bezprost. predch.účt. obdobia</i>
Dočasný rozdiel medzi účtov. a daňovými odpismi	-18964	-18934
Odpočítateľné	-18964	-18934

zdaniteľné	-18964	-18934
Sadzba dane z príjmov	21	21
Odložená daňová pohľad.	0	0
Odložený daňový záväzok	72628	76610
Zmena odlož.daň záv/pohl'.	-3982	-3976
-zaúčtovaná ako -náklad	-3982	-3976
-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	694	655
Tvorba SF na ťarchu nákladov	207	169
Tvorba SF zo zisku	0	0
Ostatná tvorba SF	0	0
Tvorba SF spolu	207	169
Čerpanie SF	513	130
Konečný zostatok SF	388	694

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 tovaru</i>		<i>Nájomné a služby</i>	
	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Slovenská republika	1200	0	219069	221571
Spolu	1200	0	219069	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	1200	0
Tržby z predaja služieb	219069	221571
Iné výnosy-bežná činnosť	170	65
Čistý obrat celkom	220269	221571

**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:</i>	43532	36956
<i>Náklady na odpisy</i>	75895	75865
<i>spotreba materiálu, energie..</i>	20159	20320
<i>osobné náklady</i>	36303	31364
<i>dane a poplatky</i>	4188	4053
<i>opravné položky k pohľadávkam</i>	3298	3274
<i>ostatné nákl.na hosp. činnosť</i>	1049	1079
<i>Finančné náklady</i>	25498	26280

**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:	9317	x	21	22529	x	21
Teoretická daň	x	1956	21	x	4731	21
Položky zvyšujúceHV	19097	4010	21	20104	4222	21
Položky znižujúce HV, z toho: výnosy	718 0	150 0	21 0	719 0	151 0	21 0

zdanené zražkou						
Umorenie daňovej straty	0	0	21	0	0	21
Spolu	27696	5816	21	41914	8802	21
Odpočet licencie	x	0	x	x	0	x
Splatná daň z príjmov	x	5816	21	x	8802	21
Odlož. daň z príjmov	x	-3983	21	x	-3976	21
Celková daň z príjmov	x	1833	21	x	4826	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 2021</i>	<i>Bezprost. predch. účt. obdobie 2020</i>
Iné položky:		
Pohl'.-záväzky voči vlastníkom po vyúčtovaní za príslušný rok	-12471	-5395

## P. Informácie k údajom o zmenách vlastného imania

### Zmeny zložiek vlastného imania

*Bežné účtovné obdobie 2021*

<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:	46040	144187	0	-17703	172524
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	8539	0	0	0	8539
Nedeliteľný fond	0		0		0

Štatutárne fondy	3498	0	0	0	3498
Ostatné kapitálové fondy	8000	119000	0	0	127000
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk min.rokov/428/	0	17703	0	0	17703
Neuhradená strata min.rokov/429/	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia- zisk, strata	17703	7484	0	-17703	7484
vyplatené dividendy	0	0	0	0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0

*Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2020*

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

