

**Poznámky k účtovnej závierke
k 31. 12. 2022
(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	5
počet vedúcich zamestnancov	1	1

Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:

Účtovná závierka spoločnosti k 31. decembru 2022 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022.

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti.

Účtovná závierka za rok 2021 bola schválená Valným zhromaždením spoločnosti dňa 24.05.2022

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 2021	účtovné obdobie 2020	Áno/Nie
Netto aktíva celkom	1 917139	1 883306	áno
Čistý obrat celkom	220269	221636	nie
Počet zamestnancov	5	4	Nie

Komentár: ÚJ 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 obstarávací 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-2022

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci	Spolu
Prvotné ocenenie:				
Stav na zač. účtov. obd.	297923	2276556	0	2574479
Prírastky	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0
Stav na konci účtov.obd.	297923	2276556	0	2574479
Oprávky:				
Stav na zač. účtov.obd.	0	971065	0	971065
Prírastky	0	75895	0	75895
Úbytky	0	0	0	0
Stav na konci účtov.obd.	0	1046961	0	1046961
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: Stav na zač. účtov.obd.	297923	1305491	0	1603414
Stav na konci účtov.obd.	297923	1229595	0	1527518

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie-2021

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci	Spolu
Prvotné ocenenie: 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
Oprávky: 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
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: Stav na zač. účtov.obd.	297922	1381386	0	1679308
Stav na konci účtov.obd.	297922	1305491	0	1603413

Spôsob a výška poistenia dlhodobého majetku

Poistený majetok	Poistná suma	Platnosť zmluvy od -do
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	6442	53245	59687
Pohľ. z obch. styku	4783	53245	58028
Pohľ. voči spoločnikom	0	0	0
Daňové pohľadávky	1447	0	1447
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	30041	487	0	0	30528
Pohľ. voči spoločnikom	0	0	0	0	0
Iné pohľ.	0	0	0	0	0
Pohľadávky spolu	30041	487	0	0	30528

Krátkodobý finančný majetok-finančné účty

<i>Názov položky</i>	<i>Bežné účt. obdobie</i>	<i>Bezprost. predch.účt. obdobie</i>
Pokladnica, ceniny	3879	2751
Bankové účty	114182	294486
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	118061	297237

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	2213
Ing. František Nagy	1660	1660
Ing. Viliam Kolenič	2213	2213
Ing. Jana Stuschková	2214	2214

Rozdelenie účtovného zisku alebo vysporiadanie účtovnej straty

<i>Položka</i>	<i>Bezprostredne predch. účtovné obdobie</i>
Účtovný zisk 2021	7484
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie 2019
Prídel do zákonného rezervného fondu	0
Prídel do štatut. a ost.kapit.fondov	7484
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	0
Iné	0
Spolu	7484

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:	3323	3358	3323	0	3358
-na nevyčer. dovolenky	3323	3358	3323	0	3358

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	1425851	1659352
<i>Krátkodobé záv. spolu</i>	1425851	1659352
Záväzky so zostat. dobou splatnosti 1-5 rokov	78656	81940
Záv. so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	0	0
<i>Dlhodobé záväzky spolu</i>	78656	81940

[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	-18964
Odpočítateľné	-18964	-18964
zdaniteľné	-18964	-18964

Sadzba dane z príjmov	21	21
Odložená daňová pohľad.	0	0
Odložený daňový záväzok	72628	72628
Zmena odlož.daň záv/pohl'.	-3982	-3982
-zaúčtovaná ako -náklad	-3982	-3982
-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	388	694
Tvorba SF na ťarchu nákladov	736	207
Tvorba SF zo zisku	0	0
Ostatná tvorba SF	0	0
Tvorba SF spolu	736	207
Čerpanie SF	1124	513
Konečný zostatok SF	0	388

Bankové úvery- spoločnosť nemá žiadny bankový úver.

H. Informácie k údajom vo výnosoch

<i>Oblasť odbytu</i>	<i>Predaj tovaru</i>		<i>Nájomné a služby</i>	
	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>
Slovenská republika	1200	0	219069	229533
Spolu	1200	0	219069	229533

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	1200
Tržby z predaja služieb	229533	219069
Iné výnosy-bežná činnosť	191	170
Čistý obrat celkom	229533	220269

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>	32564	43532
<i>Náklady na odpisy</i>	75895	75895
<i>spotreba materiálu, energie..</i>	34603	20159
<i>osobné náklady</i>	49115	36303
<i>dane a poplatky</i>	4053	4188
<i>opravné položky k pohľadávkam</i>	486	3298
<i>ostatné nákl.na hosp. činnosť</i>	1135	1049
<i>Finančné náklady</i>	28255	25498

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:	3737	x	21	9317	x	21
Teoretická daň	x	785	21	x	1956	21
Položky zvyšujúceHV	20682	4343	21	19097	4010	21
Položky znižujúce HV, z toho: výnosy zdanené zražkou	59 0	12 0	21 0	718 0	150 0	21 0
Umorenie daňovej straty	0	0	21	0	0	21
Spolu	24360	5116	21	27696	5816	21
Odpočít licencie	x	0	x	x	0	x
Splatná daň z príjmov	x	5116	21	x	5816	21
Odlož. daň z príjmov	x	-3983	21	x	-3983	21
Celková daň z príjmov	x	1133	21	x	1833	21

K. Informácie k údajom na podsúvahových účtoch

Na podsúvahových účtoch účtovná jednotka eviduje pohľadávky voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov. 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 2022</i>	<i>Bezprost. predch.účt. obdobie 2021</i>
Iné položky:		
+ Pohľadávky, -záväzky voči vlastníkom po vyúčtovaní za príslušný rok	9649,35	-12471

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

Bežné účtovné obdobie 2022

<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:	172524	10088	0	-7484	175128
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	127000	7484	0	0	134484
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk min.rokov/428/	17703	0	0	0	17703
Neuhradená strata min.rokov/429/	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia- zisk, strata	7484	2604	0	-7484	2604
vyplatené dividendy	0	0	0	0	0
Ostatné položky vlastného imania	0	0	0	0	0

Bezprostredne predchádzajúce 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

