

**POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2022**

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****1) Základné informácie o účtovnej jednotke:**

|                            |                                                                                               |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obchodné meno:             | Invest 5 – Grand House, a.s.                                                                  |
| Sídlo:                     | Karloveská 34, 841 04 Bratislava                                                              |
| Právna forma:              | Akciová spoločnosť                                                                            |
| Dátum vzniku:              | Zápis do obchodného registra: 2.6.2011                                                        |
| Hlavný predmet podnikania: | prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností |
| Subjekt verejného záujmu:  | Spoločnosť Invest 5 – Grand House, a.s. nie je subjektom verejného záujmu (§ 2/14 ZoU).       |
| Účtovné obdobie:           | Kalendárny rok 2022                                                                           |

**Test veľkostnej skupiny účtovnej jednotky (2 ZoU)**

(Do veľkostnej skupiny mala účtovná jednotka patriť 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       | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie | Áno/Nie |
|---------------------|-----------------------|----------------------------------------------|---------|
| Netto aktíva celkom | 5 931 224€            | 6 149 210€                                   | Áno     |
| Čistý obrat celkom  | 701 513€              | 628 248€                                     | Nie     |
| Počet zamestnancov  | 4                     | 4                                            | Nie     |

**Komentár:** ÚJ spĺňa veľkostné podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny – **mikro účtovná jednotka**, ÚJ sa rozhodla zostaviť účtovnú závierku, poznámky podľa metodiky pre veľkostnú skupinu malá účtovná jednotka. (Opatrenie č.MF/23378/2014-74).

**2) Dátum schválenia účtovnej závierky** za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie príslušným orgánom účtovnej jednotky: 01.08.2022.

**3) Právny dôvod** na zostavenie účtovnej závierky: Účtovná závierka obchodnej spoločnosti k 31.12.2022 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17, ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za obdobie od 1.1.2022 do 31.12.2022 za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti. Vedenie Spoločnosti monitoruje situáciu v súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine a možné účinky a následky na Spoločnosť. Spoločnosť neobchoduje priamo s tretími stranami, ktoré sídlia v Ruskej federácii alebo na Ukrajine, ani s osobami na zozname sankcionovaných osôb. Na základe informácií, ktoré má vedenie Spoločnosti v súčasnosti k dispozícii, vedenie nepredpokladá významný výpadok dodávok (materiálu, tovarov, služieb) ani výpadok predaja svojich výrobkov/služieb v roku 2023 a nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia ÚZ).

**4) Údaje o skupine účtovných jednotiek v súvislosti s konsolidáciou:**  
Bez náplne.

5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov účtovnej jednotky:

| Názov položky                                       | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Priemerný prepočítaný počet počas účtovného obdobia | 4                     | 4                                            |

## Článok II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

**Informácie o orgánoch účtovnej jednotky** – štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu účtovnej jednotky, pričom sa uvádzajú najmä informácie – o podmienkach a výške jednotlivých druhov záruk alebo iných zabezpečení, o pôžičkách a ich podmienkach (výška úrokov, celková suma pôžičky, suma splatenej pôžičky, suma odpustenej pôžičky), o použití majetku účtovnej jednotky na súkromné účely; v členení na jednotlivé orgány (informácie sa neuvádzajú vtedy, ak by umožnili identifikáciu finančnej situácie konkrétnej fyzickej osoby): Bez náplne.

## Článok III – INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1) Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern). Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2) – 4):

### Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním. Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol dlhodobý majetok uvedený do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 100 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri 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                         | 40                                     | lineárna           | 5                         |
| Oceniteľné práva               | 4                                      | lineárna           | 25                        |
| Softvér                        | 4                                      | lineárna           | 25                        |
| Stroje, prístroje a zariadenia | 4-6                                    | lineárna           | 16,67-25                  |

### Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky. Dlhodobé pohľadávky neúročené sa upravujú tvorbou opravnej položky na ich súčasnú hodnotu pomocou úrokovej sadzby za akú je spoločnosť schopná získať cudzie zdroje. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Zníženie ocenenia pohľadávok prostredníctvom tvorby opravných položiek sa tvorí k pochybným pohľadávkam a nevymožiteľným pohľadávkam.

Opravná položka na pohľadávky z obchodného styku sa vytvára k pohľadávkam po lehote splatnosti viac ako 1 rok a ak existuje objektívny dôkaz, že obchodná spoločnosť nebude schopná zinkasovať všetky dlžné čiastky podľa pôvodných podmienok pohľadávok.

### Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Znehodnotenie alebo manko sa vyjadruje ako pohľadávka voči hmotne zodpovednej osobe. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou. Peňažné prostriedky zahŕňajú peňažnú hotovosť a vklady v bankách. Ceniny zahŕňajú stravné lístky.

#### 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.

#### Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou. Tvorja sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

#### Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky 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.

#### 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.

#### 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.

5) **Informácie o oprave významných chýb** minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na nerozdelený zisk minulých rokov alebo na neuhradenú stratu minulých rokov. Účtovná jednotka môže uviesť aj informácie o oprave nevýznamných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia: Bez náplne.

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

a) Dlhodobý nehmotný majetok, ktorým je goodwill alebo záporný goodwill - dôvod jeho vzniku, spôsob výpočtu a prehodnotenie opodstatnenosti jeho výšky a odpisu jeho hodnoty: Bez náplne.

2) Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi (§ 16 PU): Bez náplne.

3a) 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 | 0€                    | 4 071,02€                                    |

3b) Celková suma zabezpečených záväzkov – opis a spôsob zabezpečenia záväzkov:

| Zabezpečené záväzky                         | Bežné účtovné obdobie |                      |
|---------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                             | Spôsob zabezpečenia   | Hodnota záväzkov     |
| Záväzky zabezpečené záložným právom         | záložné právo         | 4 864 767,12€        |
| Záväzky zabezpečené iným spôsobom           | x                     | X                    |
| <b>Celková suma zabezpečených záväzkov:</b> | <b>x</b>              | <b>4 864 767,12€</b> |

Závazky na ktoré sa vzťahuje záložné právo nemajú dobu splatnosti dlhšiu ako 5 rokov.

4) Informácie o vlastných akciách:

a) dôvod nadobudnutia vlastných akcií počas účtovného obdobia: Spoločnosť Invest 5 – Grand House ,a .s. počas účtovného obdobia nenadobudla vlastné akcie.

5) Informácie o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek **nákladov alebo výnosov**, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt (napr. výnosy z predaja podniku alebo jeho časti, náklady z dôvodu predaja podniku alebo jeho časti, škody z dôvodu živelných pohrôm): Bez náplne.

### Článok V – INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1a) Podmienený majetok – bez náplne.

1b) Podmienené záväzky – bez náplne.

2) Ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch - napríklad zákonná povinnosť alebo zmluvná povinnosť odobrať určité množstvo produktu, uskutočniť investície a veľké opravy: Bez náplne.

3) Podsúvahové účty – uvádzajú sa informácie o významných položkách sledovaných na podsúvahových účtoch (§ 85 PU):

| Názov podsúvahovej položky    | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Záložné právo k nehnuteľnosti | 3 970 353,42€         | 7 667 352,94€                                |
| Záložné právo k nehnuteľnosti | 1 258 346,58€         | 980 818,59€                                  |
| Záložné právo k nehnuteľnosti | 0                     | 0                                            |
| Odpísané pohľadávky           | 79 855,15€            | 12 351,56€                                   |

Spoločnosť účtuje na podsúvahových účtoch záložné práva k nehnuteľnosti za prijaté pôžičky.

### Článok VI – UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO ZÁVIERKOVOM DNI (Následné udalosti)

Nemá obsahovú náplň.

### Článok VII – OSTATNÉ INFORMÁCIE

1) Informácie o výlučnom práve poskytovať služby vo verejnom záujme: Bez náplne.

2) Informácie o osobitnej kategórii priemyselnej výroby (§ 23d/6 ZoU): Bez náplne.

3) Informácie o finančných vzťahoch s orgánmi verejnej moci (§ 23d/6 ZoU): Bez náplne.

4) Vzhľadom na výšky vykázaných strát k dátumu účtovnej závierky predstavuje vlastné imanie 24,66% základného imania.