

Poznámky Úč POD 3 - 01

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

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

INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

a) Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

RF Invest, a.s.

Malý trh 2/A

811 08 Bratislava

IČO: 46144404

DIČ: 2023258424

Dátum založenia: 31.3.2011

Dátum vzniku: 6.5.2011

Dňa 6.5.2011 bola spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri pod názvom RF Invest, a.s. v odd. Sa vo vložke č. 5301/B.

Spoločnosť je mesačným platcom dane z pridanej hodnoty.

b) Hlavné činnosti spoločnosti

- a) správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľnej živnosti
- b) prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- c) uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- d) nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- e) predaj nehnuteľností .

c) Priemerný počet zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet počas účtovného obdobia	2	2
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
Počet vedúcich zamestnancov	2	2

d) Dátum schválenia účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.decenbru 2021 bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti dňa 30.12.2022.

e) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022 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 2021 do 31. decembra 2022.

Poznámky Úč POD 3 - 01

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

f) Konsolidujúci podnik

Účtovná závierka spoločnosti RF 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 2021 bola uložená do registra účtovných závierok v súlade s platnými predpismi na zverejnenie.

ch) Schválenie audítora

V účtovnom období roku 2022 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.

Článok II – INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

V roku 2022 štatutárnemu orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli poskytnuté žiadne záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2021: žiadne).

Článok III - INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

Účtovná jednotka spĺňa podmienky na zatriedenie do veľkostnej skupiny – **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).

Koncom roku 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny týkajúce sa COVID-19 (Coronavirus). Od 1.1.2020 situácia progresívne naberala 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“. Ekonomicky nezanechala pandémia na aktuálnom období roku 2022 výrazný dopad.

Vojnový konflikt: V priebehu účtovného obdobia 2022 však došlo k vyeskalovaniu vojnového konfliktu susediaceho štátu Ukrajiny, vojenský konflikt medzi Ukrajinou a Ruskom spôsobilo prudký nárast inflácie, ktorá začala svoje prehlbovanie už v priebehu spomenutej pandémie. V čase zverejnenia účtovnej závierky za rok 2022 vyčíslenie negatívneho globálneho dopadu pokračujúceho vojnového konfliktu 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 konfliktu až do času podania účtovnej závierky za rok 2022, teda do 31.3.2023, však nepočíta s rizikom ohrozenia hodnoty aktuálnych kontraktov, (okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb), pokles hladiny kúpyschopnosti klientov je momentálne diskutabilný a ťažko predpovedateľný. Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t. j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia UZ).

Poznámky Úč POD 3 - 01

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

Akýkoľvek negatívny vplyv resp. straty zahŕnie Spoločnosť do účtovníctva a účtovnej závierky v roku 2023

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

V účtovnom období 2022 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 hodnota
4.	Dlhodobý hmotný majetok externe kúpený:	Obstarávacia cena
5.	Dlhodobý hmotný majetok interne vytvorený:	Vlastné náklady
6.	Dlhodobý hmotný majetok obstaraný inak (darom):	Reálna hodnota
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 hodnota
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.	Záväzky, 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 okúpe prenajatej veci:	Obstarávacia cena
20.	Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov:	Menovitá hodnota

b) Trvalé zníženie hodnoty majetku nebolo účtované. Prechodné zníženie hodnoty majetku je zaúčtované formou opravnej položky stanovené odborným odhadom bonity klienta.

c) Záväzky 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:

- 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) spoločnosť nemá obsahovú náplň
- Opravné položky k majetku, okrem dlhodobej pohľadávky a dlhodobej pôžičky, stanovila UJ odborným odhadom bonity príslušného majetku spoločnosť nemá obsahovú náplň
- Opravnú položku k dlhodobej pohľadávke a opravnú položku k dlhodobej pôžičke UJ stanovila metódu odúročenia na súčasnú hodnotu (§ 18/8 PU; § 21/6 PU). spoločnosť nemá

Poznámky Úč POD 3 - 01

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

obsahovú náplň

- Rezervy ocenila ÚJ kalkulačnou metódou kvalifikovaného odhadu ich menovitej hodnoty na pokrytie budúcich záväzkov.
- ÚJ počas účtovného obdobia (§ 25 ZoU), ani k závierkovému dňu (§ 27 ZoU) nepoužila ocenenie reálnou hodnotou
– lebo nemala k tomu vecnú náplň.
- ÚJ používa pri oceňovaní úbytku rovnakého druhu zásob a cenných papierov – vážený aritmetický priemer (§ 25/5 ZoU; § 22/1 PU).
- ÚJ používa pri oceňovaní prírastku cudzej meny v hotovosti alebo na bankový účet – zmenárenský kurz konkrétnej banky (§ 24/3 ZoU).
- ÚJ používa pri oceňovaní úbytku cudzej meny v hotovosti alebo z bankového účtu – základné pravidlo (D-1), teda kurz zo dňa predchádzajúceho dňu účtovného prípadu (§ 24/2/a; § 24/6 ZoU).

f) Účtovná jednotka nepoužila dobrovoľné oceňovanie obchodných podielov metódou vlastného imania (§ 27/9 ZoU). - spoločnosť nemá obsahovú náplň

g) Tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok, pričom sa uvádza doba odpisovania, sadzby odpisov a odpisové metódy pre účtovné odpisy:

Dlhodobý hmotný a nehmotný odpisovaný majetok	Životnosť (počet rokov)	Ročná sadzba odpisov(%)
Stavby	20	5%
Stroje, prístroje a zariadenia	4 až 20	25% až 5%
Drobný dlhodobý hmotný majetok	1	100%

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o daniach z príjmov platných pre lineárne odpisovanie.

Komentár k odpisovému plánu:

- ÚJ používa účtovné odpisy nezávisle na daňových odpisoch. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci, kedy bol zaradený do užívania. Účtovné odpisy vychádzajú z predpokladanej doby používania majetku.
- ÚJ používa rovnomerné odpisovanie dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého nehmotného majetku. Podrobný účtovný odpisový plán po položkách sa vedie v podsysteme Majetok – modul AP
- ÚJ odpisuje jednotlivé veci alebo relevantné súbory hnuiteľných vecí (napr. počítačová sieť, nábytková zostava). ÚJ nepoužíva komponentné odpisovanie (odpisovanie častí majetku - komponentov) spoločnosť nemá obsahovú náplň
- ÚJ nepoužila jednorazový odpis dlhodobého majetku z dôvodu jednorazového trvalého zníženia hodnoty majetku (§ 21/5 PU) spoločnosť nemá obsahovú náplň
- ÚJ nepoužíva kategóriu drobného dlhodobého nehmotného majetku - položky pod 2 400 eur jednotkovej ceny so životnosťou nad jeden rok (§ 13/2 PU).
- ÚJ nepoužíva kategóriu drobného dlhodobého hmotného majetku - položky pod 1 700 eur jednotkovej ceny so životnosťou nad jeden rok (§ 13/6 PU).
- ÚJ nepoužíva dobrovoľné účtovanie podlimitného technického zhodnotenia do odpisovaného dlhodobého majetku – technické zhodnotenie pod 1 700 eur za účtovné obdobie (§ 21/3 PU; § 29/2 ZDP)
- ÚJ nepoužíva dobrovoľnú kapitalizáciu úrokov do obstarávacej ceny odpisovaného

Poznámky Úč POD 3 - 01

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

dlhodobého hmotného majetku alebo dlhodobého nehmotného majetku (§ 34/1 PU; § 35/2/h PU)

Spoločnosť v roku 2022 nevykazuje dlhodobý nehmotný majetok.

h) Informácia o poskytnutých dotáciách a pri dotáciách na obstaranie majetku sa uvedú zložky majetku a ich ocenenie:

- spoločnosť nemá obsahovú náplň

i) Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

- účtovné zásady a metódy boli aplikované konzistentne.

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	2 612 755	3 316 274

Spoločnosť eviduje v záväzkoch so zostatkovou dobou splatnosti väčšou ako 5 rokov dlhodobé pôžičky voči IAD Investments, správ. spol., a.s. pre Prvý Realitný fond, o.p.f. š.p.f.. IAD Investments, správ. spol., a.s., záväzok vo výške istiny 1 689 000 Eur navýšenú o úroky a záväzok vo výške istiny 811 248 Eur navýšenú o úroky. Splatosť oboch záväzkov je na neurčito.

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

Zmluva o úvere a záložné právo

Spoločnosť neeviduje záložné právo na žiadne záväzky.

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	0	0
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	X	0

Článok V - INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Poznámky Úč POD 3 - 01

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

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. Podmienený majetok

Spoločnosť nemá podmienený majetok.

4. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenajíma hmotný investičný majetok, ktorým je nehnuteľný majetok a technológia fotovoltaických elektrární v obciach Iža a Dolná Strehová.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Prenajatý majetok	3 723 797	4 084 456
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		

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

Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje táto účtovná závierka, žiadne udalosti osobitného významu nenastali.