

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2022

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Stanica Nivy s.r.o.
Mlynské Nivy 16
821 09 Bratislava

Spoločnosť Stanica Nivy s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 13. apríla 2017 a do Obchodného registra bola zapísaná 03. júna 2017 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka č.120152/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním základných a iných než základných služieb spojených s prenájomom
- obstarávanie služieb spojených so správou a údržbou nehnuteľností

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 25. júla 2022 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. 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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 01. januára 2022 do 31. decembra 2022.

5. Údaje o skupine

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB REAVIS Holding S.A., so sídlom na 21, rue Glesener, L-1631 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny HB REAVIS. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje spoločnosť HB REAVIS Holding S.A., so sídlom na 21, rue Glesener, L-1631 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg. Túto konsolidovanú účtovnú závierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

6. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
<i>počet vedúcich zamestnancov</i>	0	0

7. Orgány a spoločníci Společnosti

Orgány Společnosti	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Konatelé:	René Popik Mgr. František Rác Ján Harom Viktor Ondrášek	René Popik Mgr. František Rác Ján Harom Viktor Ondrášek

V roce 2022 nedošlo v Společnosti k žádným změnám v osobě konatelů Společnosti.

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2022:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
HB REAVIS GROUP B.V.	3 619 000	100%	100%	0	79 695 000
Spolu	3 619 000	100%	100%	0	79 695 000

V roce 2022 nedošlo k žádným změnám v štruktúre spoločníkov Spoločnosti.

Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam zo dňa 21. novembra 2018 bolo zriadené záložné právo na obchodný podiel Spoločníka v prospech záložného veriteľa UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. konajúceho prostredníctvom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pobočka zahraničnej banky, IČO: 47 251 336, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava.

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2022 bola zostavená za predpokladu, že spoločnosť bude naďalej schopná pokračovať vo svojej činnosti. V súvislosti s rastúcimi cenami vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť. Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti, t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky.

Spoločnosť je plne závislá na finančnej podpore materskej spoločnosti. Vedenie spoločnosti obdržalo od materskej spoločnosti vyhlásenie o finančnej podpore, ktoré potvrdzuje, že materská spoločnosť má v pláne poskytovať finančnú aj inú podporu Spoločnosti, a tým jej umožniť platenie splatných záväzkov a pokračovať v obchodnej činnosti najmenej do konca roka 2023.

Jediný spoločník rozhodol dňa 19. januára 2022 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 8 500 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 20. januára 2022.

Jediný spoločník rozhodol dňa 22. apríla 2022 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 50 000 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 22. apríla 2022.

Jediný spoločník rozhodol dňa 11. júla 2022 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 2 300 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 11. júla 2022.

Jediný spoločník rozhodol dňa 22. novembra 2022 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 1 500 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 22. novembra 2022.

Celková výška ostatných kapitálových fondov Spoločnosti bola k 31. decembru 2022 vo výške 118 895 000 EUR.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť 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.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného a hmotného majetku môžu byť aj úroky z úverov, ak sa tak Spoločnosť rozhodla do momentu zaradenia majetku do používania.

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne sa oceňuje reálnou hodnotou, čo je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.

Odpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne na účet Výnosy budúcich období s vplyvom na hospodársky výsledok počas doby odpisovania majetku. Neodpisovaný majetok nadobudnutý bezodplatne od iných osôb sa účtuje súvzťažne s vplyvom na hospodársky výsledok na účet Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti.

Dlhodobý majetok nadobudnutý zámenou sa oceňuje reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou nadobudnutého dlhodobého majetku a účtovnou hodnotou odovzdávaného majetku sa účtuje podľa charakteru tohto rozdielu na vecne príslušný nákladový účet, na ktorom sa účtuje úbytok majetku alebo na vecne príslušný výnosový účet, na ktorom sa účtuje dosiahnutie výnosu z tohto majetku.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania.

Hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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	30	rovnomerná	3,33
Samostatný hnuťelný majetok			
Stroje, prístroje a zariadenia	6 - 12	rovnomerná	8,33 – 16,67

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

c) Goodwill

Goodwill sa účtuje pri kúpe alebo vklade podniku alebo jeho časti, ak je kúpna cena alebo uznaná hodnota vkladu vyššia ako je reálna hodnota jednotlivých zložiek majetku a záväzkov, ktorou sa tento majetok a záväzky ocenia v účtovníctve kupujúceho alebo prijímateľa vkladu. Záporný goodwill sa zaúčtuje v prospech účtu 015-Goodwill. Pri účtovaní goodwillu sa zisťuje, v akej výške sa v budúcnosti v súvislosti s goodwillom zvýšia ekonomické úžitky a v súvislosti so záporným goodwillom znížia ekonomické úžitky. Ak budúce zvýšenie ekonomických úžitkov bude pravdepodobne nižšie než je výška goodwillu zaúčtovaná na účte 015 - Goodwill, príslušná časť goodwillu sa odpíše pri kúpe alebo vklade podniku alebo jeho časti. Vzniknutý záporný goodwill sa jednorazovo odpíše v prospech účtu 551 - Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku so súvzťažným zápisom na ľarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

Pri nepeňažnom vklade, ktorým je podnik alebo časť podniku (ďalej len „vklad podniku“), sa v účtovníctve prijímateľa vkladu podniku účtujú prijímané jednotlivé zložky majetku a záväzkov tvoriace vklad podniku na vecne príslušné účty v ocenení reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou jednotlivých zložiek majetku a záväzkov tvoriacich vklad podniku a hodnotou nepeňažného vkladu započítanou na vklad spoločníka (ďalej len „uznaná hodnota vkladu“), účtuje podľa charakteru ako goodwill alebo ako záporný goodwill na účet 015 – Goodwill.

Spoločnosti v roku 2017 vznikol záporný goodwill vo výške 691 EUR v dôsledku nepeňažného vkladu časti podniku materskou spoločnosťou. Vzniknutý záporný goodwill bol jednorazovo odpísaný v prospech účtu 551 - Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku so súvzťažným zápisom na ľarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

d) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely sa oceňujú pri nadobudnutí obstarávacími cenami, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

e) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny. Zľava z ceny poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby. Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou váženého aritmetického priemeru.

Ak sú obstarávacia cena alebo vlastné náklady zásob vyššie než ich čistá realizačná hodnota ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a náklady súvisiace s ich predajom.

f) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevymožiteľnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

g) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

h) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

i) Opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

j) 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 ťarchu 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.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

k) 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.

l) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

m) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužité daňové odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Účtovanie o odloženej dani sa nevzťahuje na goodwill alebo záporný goodwill pri jeho prvotnom zaúčtovaní. Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu k majetku a záväzku sa neúčtuje ani odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok pri prvotnom zaúčtovaní majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, u prijímateľa vkladu pri vklade podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnať voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

n) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

o) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou banku Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

p) Vykazovanie výnosov

Výnosy z predaja výrobkov sa vykazujú v momente prenosu rizika a vlastníctva výrobku, obvykle po dodávke. Ak sa Spoločnosť zaviazala dopraviť výrobky na určité miesto, výnosy sa vykazujú v momente doručenia výrobku do cieľového miesta.

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú. Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z predaja služieb za prenájom nehnuteľnosti.

q) Opravy chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V účtovnom období od 01. januára 2022 do 31. decembra 2022 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

r) Porovnateľné údaje

Niektoré údaje za predošlé účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnateľných údajov nemala dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárenia v predchádzajúcom období.

s) Ostatné informácie

Uvádzajú sa informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, pričom sa uvádza finančný vplyv týchto transakcií na účtovnú jednotku, ak sú riziká alebo prínosy vyplývajúce z týchto transakcií významné a ak uvedenie týchto rizík alebo prínosov je potrebné na účely posúdenia finančnej situácie účtovnej jednotky.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého nehmotného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté pred- davky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2022	0	0	0	-691	348 263	0	0	347 572
Prírastky	0	0	0	0	0	47 195	0	47 195
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	20 641	-20 641	0	0
Stav k 31.12.2022	0	0	0	-691	368 904	26 554	0	394 767
Oprávky								
Stav k 1.1.2022	0	0	0	-691	84 514	0	0	83 823
Prírastky	0	0	0	0	69 053	0	0	69 053
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	0	0	-691	153 567	0	0	152 876
Opravné položky								
Stav k 1.1.2022	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2022	0	0	0	0	263 749	0	0	263 749
Stav k 31.12.2022	0	0	0	0	215 337	26 554	0	241 891

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté pred-davky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	-691	183 337	10 000	42 791	235 437
Prírastky	0	0	0	0	0	154 926	7 883	162 809
Úbytky	0	0	0	0	0	0	50 674	50 674
Presuny	0	0	0	0	164 926	-164 926	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	-691	348 263	0	0	347 572
Oprávky								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	-691	33 022	0	0	32 331
Prírastky	0	0	0	0	51 492	0	0	51 492
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	-691	84 514	0	0	83 823
Opravné položky								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	0	150 315	10 000	42 791	203 106
Stav k 31.12.2021	0	0	0	0	263 749	0	0	263 749

Informácie o záložnom práve, prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým nehmotným majetkom:

Dlhodobý nehmotný majetok	Hodnota k 31.12.2022	Hodnota k 31.12.2021
Dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

2. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého hmotného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2022	18 426 835	306 509 154	13 428 861	0	0	731 909	14 013	1 614 811	340 725 583
Prírastky	0	0	0	0	0	0	4 563 034	137 482	4 700 516
Úbytky	138 632	46 238	0	0	0	0	0	1 752 293	1 937 163
Presuny	0	4 221 438	58 737	0	0	64 878	-4 345 053	0	0
Stav k 31.12.2022	18 288 203	310 684 354	13 487 598	0	0	796 787	231 994	0	343 488 936
Oprávky									
Stav k 1.1.2022	0	3 707 360	386 442	0	0	220 256	0	0	4 314 058
Prírastky	0	10 261 701	1 160 358	0	0	98 606	0	0	11 520 665
Úbytky	0	1 798	0	0	0	0	0	0	1 798
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	13 967 263	1 546 800	0	0	318 862	0	0	15 832 925
Opravné položky									
Stav k 1.1.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2022	18 426 835	302 801 794	13 042 419	0	0	511 653	14 013	1 614 811	336 411 525
Stav k 31.12.2022	18 288 203	296 717 091	11 940 798	0	0	477 925	231 994	0	327 656 011

V priebehu účtovného obdobia boli ako súčasť ocenenia aktivované úroky v hodnote 0 EUR (v roku 2021: 6 239 252 EUR).

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2021	18 426 835	6 207 252	19 078	0	0	210 615	253 019 531	664	277 883 975
Prírastky	0	0	0	0	0	0	62 123 527	2 557 412	64 680 939
Úbytky	0	0	0	0	0	0	896 064	943 265	1 839 329
Presuny	0	300 301 902	13 409 783	0	0	521 294	-314 232 981	0	-2
Stav k 31.12.2021	18 426 835	306 509 154	13 428 861	0	0	731 909	14 013	1 614 811	340 725 583
Oprávky									
Stav k 1.1.2021	0	172 424	1 972	0	0	151 882	0	0	326 278
Prírastky	0	3 534 936	384 470	0	0	68 374	0	0	3 987 780
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	3 707 360	386 442	0	0	220 256	0	0	4 314 058
Opravné položky									
Stav k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2021	18 426 835	6 034 828	17 106	0	0	58 733	253 019 531	664	277 557 697
Stav k 31.12.2021	18 426 835	302 801 794	13 042 419	0	0	511 653	14 013	1 614 811	336 411 525

Informácie o záložnom práve, prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým hmotným majetkom:

Je zriadené záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., na pozemky parc.č. 9751/4, 9751/5, 9751/7, 9751/8, 9751/9, 9753/1, 9757/1, 9757/2, 9757/3, 9757/4, 9757/5, 9757/6, 9757/13, 9757/14, 9757/15, 9757/16, 9757/17, 9765/26, 9765/30, 9765/33, 9765/34, 9765/35, 9765/38, 9765/42 a 21842.

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2022	Hodnota k 31.12.2021
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	327 656 011	336 411 525
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Prehľad pohybu dlhodobého finančného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený nižšie:

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podiely v prepojených ÚJ	Podielové CP a podiely s podielovou účasťou okrem prepojených ÚJ	Ostatné realizovateľné cenné papiere	Pôžičky prepojeným ÚJ	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojených ÚJ	Ostatné pôžičky	Dlhové CP a Ostatný DFM	Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosti najviac jeden rok	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté predavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie												
Stav k 1.1.2022	0	0	0	0	0	214 255	0	0	0	0	0	214 255
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	40 209	0	0	0	0	0	40 209
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	0	0	0	0	174 046	0	0	0	0	0	174 046
Opravné položky												
Stav k 1.1.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2022	0	0	0	0	0	214 255	0	0	0	0	0	214 255
Stav k 31.12.2022	0	0	0	0	0	174 046	0	0	0	0	0	174 046

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podiely v prepojených ÚJ	Podielové CP a podiely s podielovou účasťou okrem prepojených ÚJ	Ostatné realizovateľné cenné papiere	Pôžičky prepojeným ÚJ	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojených ÚJ	Ostatné pôžičky	Dlhové CP a Ostatný DFM	Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosti najviac jeden rok	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie												
Stav k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	214 255	0	0	0	0	0	214 255
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	0	0	214 255	0	0	0	0	0	214 255
Opravné položky												
Stav k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	0	0	214 255	0	0	0	0	0	214 255

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým finančným majetkom:

Dlhodobý finančný majetok	Hodnota k 31.12.2022	Hodnota k 31.12.2021
Dlhodobý finančný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	174 046	214 255
Dlhodobý finančný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

4. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu bežného účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2022	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyra- denia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2022
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	39 059	43 198	0	248	82 009
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	39 059	43 198	0	248	82 009
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	39 059	43 198	0	248	82 009

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2021	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyra- denia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2021
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	19 085	38 811	18 837	0	39 059
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	18 837	0	18 837	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	248	38 811	0	0	39 059
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	19 085	38 811	18 837	0	39 059

5. Pohľadávky

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2022 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	650 836	1 779 856	2 430 692
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	154 362	11 266	165 628
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	496 474	1 768 590	2 265 064
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	14 775	46 238	61 013
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	14 775	46 238	61 013
Krátkodobé pohľadávky spolu	665 611	1 826 094	2 491 705

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené nižšie:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	876 286	1 395 576	2 271 862
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	503 459	792 114	1 295 573
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	372 827	603 462	976 289
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	763 770	0	763 770
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	762 145	0	762 145
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	1 625	0	1 625
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 640 056	1 395 576	3 035 632

Informácie o záložnom práve, prípadne obmedzenom práve disponovať s pohľadávkami a informácie o pohľadávkach krytých záložným právom sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky Spoločnosti sú predmetom záložného práva na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam v prospech záložného veriteľa UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., s výnimkou nároku na vrátku DPH.

Pohľadávky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	641 053	2 316 468
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	2 491 705	2 271 862
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

6. Pohľadávky z derivátových operácií

Názov položky	Dátum obchodu	Maturita	Nominálna hodnota	Stav k 31.12.2022		Stav k 31.12.2021	
				Účtovná hodnota	Účtovná hodnota	Účtovná hodnota	Účtovná hodnota
				pohľadávky	záväzku	pohľadávky	záväzku
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:			0	0	0	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho:			142 500 000	7 127 896	0	834 766	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	12.9.2018	16.9.2025	20 000 000	921 353	0	99 973	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	15.10.2018	17.10.2025	20 000 000	948 091	0	105 605	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	3.12.2018	5.12.2025	20 000 000	990 993	0	114 970	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	14.12.2018	18.12.2025	20 000 000	1 002 305	0	117 449	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	09.01.2019	12.01.2026	20 000 000	1 023 991	0	122 215	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	01.02.2019	05.02.2026	20 000 000	1 045 275	0	127 052	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	21.02.2019	25.02.2026	2 500 000	132 877	0	16 389	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	21.02.2019	25.02.2026	20 000 000	1 063 011	0	131 113	0
Spolu			142 500 000	7 127 896	0	834 766	0

7. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

8. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	4 407 490	9 126
Poistenie zodpovednosti	0	9 087
Vecné bremeno	4 407 466	0
Domény	24	39
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	336 116	194 983
Vecné bremeno	114 500	0
Poistenie zodpovednosti	25 175	32 868
Poistenie majetku	58 579	39 230
Poistenie proti terorizmu	22 850	21 298
Poistenie ostatné	58	53
Marketing	76 948	56 001
Krátkodobý prenájom	907	45 245
Dátový manažment a reporting	16 065	0
Softvérové licencie a podpora	14 594	0
Správa cykloveže	6 000	0
Domény, hosting	350	288
Telefóny - paušál	90	0

Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:

Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:

	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	3 223 026	487 024
Nájomné	335 575	379 319
Prevádzkové náklady	2 461 920	78 350
Správa majetku - vyúčtovanie	415 435	0
Parkovné	0	29 355
Služby a práce pre nájomné jednotky	10 096	0
Spolu	7 966 632	691 133

9. Odložená daňová pohľadávka

Informácie o výpočte odloženej daňovej pohľadávky a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV na strane 24.

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX na stranách 28 a 29.

2. Záväzky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2022:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	348 439	0	0	0	348 439
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	348 439	0	0	0	348 439
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	2 581 607	60 712 682	0	0	63 294 289
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	58 625 000	0	0	58 625 000
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	2 581 607	0	0	0	2 581 607
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	2 087 682	0	0	2 087 682
Dlhodobé záväzky spolu	2 930 046	60 712 682	0	0	63 642 728

Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:

	0	0	1 778 319	688 115	2 466 434
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	829 681	64 656	894 337
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	948 638	623 459	1 572 097

Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:

	0	0	20 075 967	0	20 075 967
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	19 990 894	0	19 990 894
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	85 061	0	85 061
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	12	0	12

Krátkodobé záväzky spolu

	0	0	21 854 286	688 115	22 542 401
--	---	---	------------	---------	------------

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti

Názov položky	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	2 831 231	108 625 000	0	0	111 456 231
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	108 625 000	0	0	108 625 000
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	2 831 231	0	0	0	2 831 231
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	2 831 231	108 625 000	0	0	111 456 231

Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:

	0	0	10 284 437	476 094	10 760 531
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	10 005 277	460 000	10 465 277
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	279 160	16 094	295 254

Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:

	0	0	13 880 484	0	13 880 484
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	13 880 484	0	13 880 484
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0

Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	24 164 921	476 094	24 641 015

Informácie o hodnote záväzkov zabezpečených záložným právom alebo zabezpečených inou formou zabezpečenia:

Záväzky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0

3. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2022 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2022	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2022
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	796 326	2 028 477	728 441	67 885	2 028 477
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>796 326</i>	<i>2 028 477</i>	<i>728 441</i>	<i>67 885</i>	<i>2 028 477</i>
Rezerva na zníženie výnosov z prenájmu	0	779 623	0	0	779 623
Rezerva na správu nehnuteľnosti	0	700 025	0	0	700 025
Rezerva na prevádzkové služby	0	126 765	0	0	126 765
Rezerva na marketingové výdavky	77 000	50 000	26 395	50 605	50 000
Rezerva na ostatné služby	11 100	8 600	2 986	8 114	8 600
Rezerva na spotrebované médiá	83 350	363 464	74 184	9 166	363 464
Rezerva na zostavenie účtovnej závierky	15 000	0	15 000	0	0
Rezerva na spoločné prevádzkové náklady	580 000	0	580 000	0	0
Rezerva na prenájom	29 876	0	29 876	0	0
Rezervy spolu	796 326	2 028 477	728 441	67 885	2 028 477

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2021	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2021
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	4 000	796 326	3 000	1 000	796 326
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>4 000</i>	<i>796 326</i>	<i>3 000</i>	<i>1 000</i>	<i>796 326</i>
Rezerva na marketingové výdavky	1 000	77 000	0	1 000	77 000
Rezerva na ostatné služby	0	11 100	0	0	11 100
Rezerva na spotrebované médiá	0	83 350	0	0	83 350
Rezerva na zostavenie účtovnej závierky	3 000	15 000	3 000	0	15 000
Rezerva na spoločné prevádzkové náklady	0	580 000	0	0	580 000
Rezerva na prenájom	0	29 876	0	0	29 876
Rezervy spolu	4 000	796 326	3 000	1 000	796 326

Spoločnosť predpokladá použitie rezerv v roku 2023.

4. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k	k	k	k
				31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Dlhodobé bankové úvery, z toho:				171 850 000	174 438 650	171 850 000	174 438 650
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	EUR	3,68	31.03.2024	171 850 000	174 438 650	171 850 000	174 438 650
Krátkodobé bankové úvery, z toho:				18 130	28 976	18 130	28 976
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	EUR	17,70	16.01.2023	18 130	28 976	18 130	28 976
Spolu						171 868 130	174 467 626

Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam zo dňa 21. novembra 2018 bolo zriadené záložné právo na všetky existujúce a budúce práva Spoločnosti na peňažné plnenie, s výnimkou nároku na vratku DPH, v prospech záložného veriteľa UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. konajúceho prostredníctvom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pobočka zahraničnej banky, IČO: 47 251 336, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava.

Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k hnuteľným a nehnuteľným veciam zo dňa 21. novembra 2018 bolo zriadené záložné právo na všetky hnuteľné a nehnuteľné veci vo vlastníctve Spoločnosti v prospech záložného veriteľa UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. konajúceho prostredníctvom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pobočka zahraničnej banky, IČO: 47 251 336, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava.

5. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k	k	k	k
				31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Dlhodobé pôžičky, z toho:				58 625 000	108 625 000	58 625 000	108 625 000
HBR FINANCING LIMITED	EUR	7,83	21.09.2026	58 625 000	108 625 000	58 625 000	108 625 000
Krátkodobé pôžičky, z toho:				19 990 894	13 880 484	19 990 894	13 880 484
HBR FINANCING LIMITED	EUR	7,83	30.06.2023	19 990 894	13 880 484	19 990 894	13 880 484
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Spolu						78 615 894	122 505 484

Uvedená pôžička bola poskytnutá spriaznenou stranou za účelom financovania nehnuteľnosti.

6. Odložený daňový záväzok

Informácie o výpočte odloženého daňového záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV na strane 24.

7. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	1 419 685	863 949
Úroky z bankového úveru	1 334 358	862 489
Závazková provízia	0	1 460
Dotácie na elektrinu	85 327	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	4 330 479	0
Vecné bremeno	4 330 479	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	2 378 801	1 200 475
Nájomné	1 774 296	1 200 475
Výnosy za prevádzkové náklady	492 005	0
Vecné bremeno	112 500	0
Spolu	8 128 965	2 064 424

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Čistý obrat

Infomácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2022	2021
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	22 868 993	2 967 434
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	22 868 685	2 967 434
Tržby za tovar	308	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	643 998	959 514
Čistý obrat celkom	23 512 991	3 926 948

VÝNOSY

2. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov, tovarov, služieb a iných činností Spoločnosti, a podľa hlavných geografických oblastí odbytu sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Oblasť odbytu – Slovensko	2022	2021
Základné nájomné	12 451 530	2 316 818
Obratové nájomné	267 792	257 604
Spoločné prevádzkové náklady	6 553 762	0
Vlastné prevádzkové náklady	2 807 393	0
Refakturácia	169 905	226 355
Parkovné	369 624	60 683
Marketingové služby	151 033	45 493
Krátkodobý prenájom	11 400	29 918
Ostatné služby	86 246	30 563
Reklamný tovar	308	0
Spolu	22 868 993	2 967 434

3. Iné výnosy z hospodárskej činnosti

Názov položky	2022	2021
Iné výnosy z hospodárskej činnosti, z toho:	643 998	959 514
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	89 167	896 064
Tržby z predaja drobného hmotného majetku	51 153	0
Zmluvné pokuty	379 384	42 996
Poistné plnenia a náhrady škody	113 666	0
Ostatné	10 628	20 454
Iné výnosy z hospodárskej činnosti celkom	643 998	959 514

4. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2022	2021
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Finančné výnosy, z toho:	0	0
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	0	0
Bankové úroky	0	0

NÁKLADY

5. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobným nákladov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2022	2021
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	10 858 331	13 227 063
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	10 858 331	13 227 063
Developerské služby	0	1 752 310
Signing bonus	0	7 839 014
Spoločné prevádzkové náklady	222 363	1 480 000
Marketingové výdavky	1 808 382	1 053 387
Správa nehnuteľnosti	1 461 457	383 333
Správa majetku	509 894	0
IT služby a licencie	0	218 398
Právne služby	55 150	211 127
Služby pre budovu	0	84 857
Služby pre budovu – upratovanie	2 585 049	0
Služby pre budovu – strážna služba	1 253 200	0
Služby pre budovu – technická údržba	877 529	0
Služby pre budovu – odpadové hospodárstvo	429 313	0
Služby pre budovu – stavebný manažment	170 233	0
Služby pre budovu – revízie, licencované služby	66 148	0
Služby pre budovu – infosystém	37 040	0
Služby pre budovu – parkovací systém	13 445	0
Prevádzkové náklady – údržba a opravy	1 081 605	8 029
Vecné bremeno	120 834	0

Názov položky	2022	2021
Reprezentačné náklady	14 776	44 322
Prenájom	66 225	34 929
Bankové správy	0	24 600
Refakturácie	40 380	20 757
Valuácie	0	12 000
Spracovanie účtovníctva a účtovnej závierky	0	16 067
Preklady	0	2 859
Ostatné služby	45 308	41 074
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	381 799	1 076 711
Náklady na predaný majetok	138 632	896 064
Tvorba opravných položiek k pohľadávkam	42 950	19 974
Odpis pohľadávky	248	0
Poistenie stavebno-montážne	0	61 762
Poistenie zodpovednosti	44 392	50 609
Poistenie majetku	66 866	19 249
Poistenie proti terorizmu	28 854	7 282
Refaktúrácia	8 627	6 420
Škody	48 183	0
Ostatné	3 047	15 351
Finančné náklady, z toho:	10 784 956	3 421 245
Kurzové straty, z toho:	122	427
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Kurzové straty	122	427
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>10 784 834</i>	<i>3 420 818</i>
Úroky z pôžičky	6 110 410	2 281 780
Úroky z bankového úveru	4 546 673	1 016 357
Bankové poplatky	127 751	122 681

6. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2021	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2022
Dlhodobý majetok	-10 375 056	0	-1 128 632	-11 503 688
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	31 297	0	26 983	58 280
Rezervy	796 326	0	532 126	1 328 452
Daňové straty	17 218 485	0	-17 218 485	0
Nevyužitá daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	-222 587	0	398 199	175 612
Celkom	7 448 465	0	-17 389 809	-9 941 344
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	1 564 178	0	-3 651 860	-2 087 682
Vplyv zmeny sadzby dane	0	0	0	0
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	1 564 178	0	-3 651 860	-2 087 682
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	1 564 178	0	-1 564 178	0
Odložený daňový záväzok zaúčtovaný	0	0	-2 087 682	2 087 682

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	26 841 780	0
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Odsúhlasenie vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou z príjmov a výsledkom hospodárenia pred zdanením je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

7. Daň z príjmov

Názov položky	2022			2021		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-15 783 872			-18 542 486		
teoretická daň		-3 314 613	21%		-3 893 922	21%
Daňovo neuznané náklady	7 232 973	1 518 924		4 800 105	1 008 022	
Výnosy nepodliehajúce dani	-2 238 324	-470 048		-285 655	-59 988	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu	-10 789 223	-2 265 737	14%	-14 028 036	-2 945 888	16%
Splatná daň z príjmov		0			0	
Odložená daň z príjmov		3 651 860			-3 855 984	
Celková daň z príjmov		3 651 860			-3 855 984	

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené záväzky

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) 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 príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

2. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
	0	0

VI. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31. decembri 2022 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2022.

V súvislosti s rastúcimi cenami vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť. Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti, t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky.

VII. TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2022	2021
Nákup majetku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	0	47 986 498
	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	26 554	1 999 540
	HB REAVIS Consulting k.s. – ostatné spriaznené strany	0	196 744
	Twin City Infrastructure s.r.o. – ostatné spriaznené strany	55 083	288 893
Predaj majetku	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	0	765 797
	Twin City Infrastructure s.r.o. – ostatné spriaznené strany	89 167	0
Nákup médií	ISTROCENTRUM s.r.o. – ostatné spriaznené strany	4 619 547	0
	Apollo Property Management, s.r.o. – ostatné spriaznené strany	127	0
	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	713	0
Predaj materiálu	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	51 153	0
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	86 552	1 900 672
	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	1 971 351	0
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	0	103 358
	HB Reavis Group s.r.o. – ostatné spriaznené strany	822	11 139
	HB Reavis Consulting k.s. – ostatné spriaznené strany	1 154	19 702
	Apollo Property Management, s.r.o. – ostatné spriaznené strany	229 677	1 863 776
	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	128 745	29 876
	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	214	16 590
	Slovak Lines Express, a.s. – ostatné spriaznené strany	358	0
	ISTROCENTRUM s.r.o. – ostatné spriaznené strany	99 533	0
	Twin City Infrastructure s.r.o. – ostatné spriaznené strany	62 800	0
	HubHub Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	2 053
	General Property Services, a.s. – ostatné spriaznené strany	0	263
Predaj služieb	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	163 206	74 237
	Smart City Centre s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	5 173
	Nové Apollo s.r.o. – ostatné spriaznené strany	1 605	5 825
	Smart City Parking s.r.o. – ostatné spriaznené strany	1 605	10 998
	Smart City Office I s.r.o. – ostatné spriaznené strany	401	2 750
	Smart City Office II s.r.o. – ostatné spriaznené strany	401	2 750
	Smart City Office IV s.r.o. – ostatné spriaznené strany	401	2 750

	Smart City Office V s.r.o. – ostatné spriaznené strany	401	2 750
	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	0	17 073
	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	0	8 088
	Apollo Property Management, s.r.o. – ostatné spriaznené strany	353 133	207 098
	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	1 101 049	330 047
	General Property Services, a.s. – ostatné spriaznené strany	0	16 257
	Smart City s.r.o. – ostatné spriaznené strany	12 826	0
	ISTROCENTRUM s.r.o. – ostatné spriaznené strany	425 098	0
	Tržnica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	1 426 119	3
	HBR SFA, s.r.o. – ostatné spriaznené strany	2 700	0
	HB Reavis Group s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	125
Prijaté pôžičky - istina	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	0	15 075 000
Prijaté pôžičky - úrok	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	6 110 410	8 656 360
Splatenie pôžičky - istina	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	50 000 000	0
Tvorba OKF	HB REAVIS GROUP B.V. – subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	62 300 000	17 395 000

Spriaznená osoba		Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	0	7 984 189
	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	53 490	908 815
	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	70	0
	Apollo Property Management, s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	1 572 171
	ISTROCENTRUM s.r.o. – ostatné spriaznené strany	64 656	0
	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	634 015	0
	Twin City Infrastructure s.r.o. – ostatné spriaznené strany	141 460	0
	HB REAVIS Consulting k.s. – ostatné spriaznené strany	634	0
	HB Reavis Group s.r.o. – ostatné spriaznené strany	12	102
Prijaté preddavky	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	270 833	0
	Tržnica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	77 606	0
Pohľadávky z obchodného styku	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	44 588	28 474
	Smart City Parking s.r.o. – ostatné spriaznené strany	476	3 758
	Smart City Office I s.r.o. – ostatné spriaznené strany	119	939
	Smart City Office II s.r.o. – ostatné spriaznené strany	119	939
	Smart City Office IV s.r.o. – ostatné spriaznené strany	119	939
	Smart City Office V s.r.o. – ostatné spriaznené strany	119	939
	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	3 553	0
	Twin City Infrastructure s.r.o. – ostatné spriaznené strany	107 000	0
	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	0	12 900
	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	0	9 705
	Apollo Property Management, s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	154 678
	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	0	1 078 413
	HB Reavis Group s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	125
	Tržnica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	4
	Nové Apollo s.r.o. – ostatné spriaznené strany	476	3 758
	Smart City s.r.o. – ostatné spriaznené strany	9 059	0

Rezervy	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	1 000	15 000
	Apollo Property Management, s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	580 150
	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	1 066	29 876
	ISTROCENTRUM s.r.o. – ostatné spriaznené strany	341 525	0
	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	700 025	0
Prijaté pôžičky - istina	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	58 625 000	108 625 000
Prijaté pôžičky - úroky	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	19 990 894	13 880 484
Vklad do ZI	HB REAVIS GROUP B.V. - subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	3 619 000	3 619 000
OKF	HB REAVIS GROUP B.V. - subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	118 895 000	56 595 000

Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

Členovia štatutárneho, dozorného a iného orgánu spoločnosti nepoberali žiadne príjmy za výkon svojej funkcie člena tohto orgánu ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.

Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

IX. PREHLAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2022
Základné imanie	3 619 000	0	0	0	3 619 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	39 200 000	0	0	0	39 200 000
Kapitálové fondy z príspevkov	17 395 000	62 300 000	0	0	79 695 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-1 100 082	6 293 129	0	0	5 193 047
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-10 853 069	0	0	-14 686 502	-25 539 571
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-14 686 502	-19 435 732	0	14 686 502	-19 435 732
Vlastné imanie spolu	33 574 347	49 157 397	0	0	82 731 744

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2021
Základné imanie	3 619 000	0	0	0	3 619 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	39 200 000	0	0	0	39 200 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	17 395 000	0	0	17 395 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-1 811 731	711 649	0	0	-1 100 082
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhrazená strata minulých rokov	-6 449 049	0	2 291 806	-2 112 214	-10 853 069
Výsledok hospodárenia bežného účtovného ob- dobia	-2 112 214	-14 686 502	0	2 112 214	-14 686 502
Vlastné imanie spolu	32 446 006	3 420 147	2 291 806	0	33 574 347

Hodnota splateného základného imania predstavuje 3 619 000 EUR.

Jediný spoločník rozhodol dňa 19. januára 2022 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 8 500 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 20. januára 2022.

Jediný spoločník rozhodol dňa 22. apríla 2022 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 50 000 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 22. apríla 2022.

Jediný spoločník rozhodol dňa 11. júla 2022 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 2 300 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 11. júla 2022.

Jediný spoločník rozhodol dňa 22. novembra 2022 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 1 500 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 22. novembra 2022.

Celková výška ostatných kapitálových fondov Spoločnosti bola k 31. decembru 2022 vo výške 118 895 000 EUR.

2. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Názov položky	2022	2021
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov, z toho:	6 293 129	711 649
Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov		
- precenenie úrokových opcií - Komerční banka, a.s.	6 293 129	711 649
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín, z toho:	0	0
Spolu	6 293 129	711 649

3. Prehľad ziskov a strát, ktoré boli účtované priamo na účty vlastného imania

Spoločnosť neúčtovala zisk a stratu priamo na účty vlastného imania.

4. Vysporiadanie straty za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná strata za účtovné obdobie od 01. januára 2021 do 31. decembra 2021 vo výške 14 686 502,05 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

- celá výška straty bola preúčtovaná na účet 429 – Neuhradené straty minulých rokov

5. Vysporiadanie straty za bežný rok 2022

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol vysporiadanie straty za rok 2022.

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2022	2021
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-15 783 872	-18 542 486
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	11 589 720	4 039 270
Odpis zásob	44 625	370
Odpis pohľadávky	248	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	42 950	38 811
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	1 232 151	792 326
Úrokové náklady (netto)	10 657 083	3 298 137
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	49 465	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	7 832 370	-10 373 572
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-13 024 950	-4 112 694
Úbytok (prírastok) zásob	-70 479	-27 180
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-2 045 668	-4 458 026
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	-7 308 727	-18 971 472
Názov položky	2022	2021
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	-7 308 727	-18 971 472
Zaplatené úroky	-10 657 083	-3 298 137
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	6 293 129	711 649
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-11 672 681	-21 557 960
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-2 950 980	-63 849 805
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	89 167	896 064
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	40 209	-214 255
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-2 821 604	-63 167 996
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	62 300 000	17 395 000
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-2 599 496	46 757 501
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	-43 889 590	23 596 032
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	15 810 914	87 748 533
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	1 316 629	3 022 577
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	3 996 980	974 403
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	5 313 609	3 996 980