

IČO	3	5	9	0	6	2	9	4		
DIČ	2	0	2	1	8	9	6	1	0	7

A. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE

Účtovná jednotka POLUS, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) je akciová spoločnosť so sídlom na Vajnorskej č.100, 831 04 Bratislava. Založená bola dňa 24. augusta 2004 zakladateľskou listinou vo forme notárskej zápisnice. Deň vzniku je 5. november 2004, IČO 35 906 294. Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava, oddiel Sa, vložka č. 3456/B. Spoločnosť vznikla ako nástupnícka spoločnosť v dôsledku splnutia spoločností PÓLUS INV., a.s. a ACORP, a.s.

2. HLAVNÉ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI

- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- činnosť realitnej kancelárie (sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností)
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby
- reklamná a propagačná činnosť
- prevádzkovanie odstavných plôch pre motorové vozidlá slúžiacich pre umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- dodávka a distribúcia elektriny
- rozvod plynu
- poskytovanie krátkodobej pomoci pri opatere detí a starších osôb

3. POČET PRACOVNÍKOV

Spoločnosť nemala žiadnych zamestnancov v bežnom ani v predchádzajúcom účtovnom období.

4. RUČENIE ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

5. PRÁVNY DÔVOD ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Spoločnosť zostavuje túto účtovnú závierku podľa §17 ods. 6 Zákona 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov ako riadnu účtovnú závierku za účtovné obdobie od 01.01.2021 do 31.12.2021. Účtovná závierka spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania účtovnej jednotky.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

6. DÁTUM SCHVÁLENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY ZA BEZPROSTREDNE PREDCHÁDZAJÚCE ÚČTOVNÉ OBDOBIE

Účtovná závierka spoločnosti zostavená za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie, k 31.12.2021, bola schválená Valným zhromaždením, v súlade s Obchodným zákonníkom, dňa 13.12.2022.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

1. INFORMÁCIE O ŠTATUTÁROCH SPOLOČNOSTI A ČLENOV INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI

Meno a priezvisko	pozícia / orgán spoločnosti	od	do
Adrian Bódis	predseda predstavenstva	14.8.2019	25.7.2022
Tomáš Kročka	člen predstavenstva	14.8.2019	25.7.2022
Mag. Christian Traunfellner	člen dozornej rady	12.10.2015	9.9.2022
Andreas Schmidt-Postion	člen dozornej rady	13.12.2017	trvá
Gerald Grúll	člen dozornej rady	25.3.2019	7.12.2022
Radka Doehring	predseda predstavenstva	25.7.2022	trvá
Richard Bauer	člen predstavenstva	25.7.2022	trvá
Dr. Lucia Kautzky	člen dozornej rady	25.7.2022	trvá
Christian Bauer	člen dozornej rady	7.12.2022	trvá

Konať menom spoločnosti sú oprávnení všetci členovia predstavenstva, pričom spoločnosť zaväzuje spoločným prejavom vôle najmenej dvaja členovia predstavenstva.

2. ŠTRUKTÚRA SPOLOČNÍKOV

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
a	b	c	d	e
IMMOFINANZ Services Slovak republic, s.r.o.	7 393 637	100,00%	100,00%	
		0,00%		
		0,00%		
		0,00%		
Spolu	7 393 637	100,00%	100,00%	0,00%

C. INFORMÁCIE O KONSOLIDOVANOM CELKU

Spoločnosť zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti IMMOFINANZ AG. Konsolidovanú účtovnú závierku koncernu zostavuje spoločnosť IMMOFINANZ AG, Wienerbergstraße 9, 1100 Viedeň, Rakúsko. Táto konsolidovaná účtovná závierka je sprístupnená priamo v sídle uvedenej spoločnosti, kde je možné vyžiadať kópiu konsolidovanej účtovnej závierky.

D., E. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH

1. VÝCHODISKA PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern). Spoločnosť vyhodnotila vplyv nedávnych makroekonomických zmien, vrátane vplyvov prebiehajúceho vojenského konfliktu na Ukrajine, vplyvu pandémie Covid-19, rýchlo rastúcej inflácie, energetickej krízy, na účtovnú závierku za rok končiaci sa 31. decembra 2022. Tieto okolnosti nemajú významný negatívny vplyv na finančnú výkonnosť Spoločnosti a neexistuje žiadny vplyv, ktorý by materiálnym spôsobom ovplyvnil schopnosť spoločnosti nepretržite vykonávať svoju činnosť v dohľadne budúcnosti.

IČO	3	5	9	0	6	2	9	4		
DIČ	2	0	2	1	8	9	6	1	0	7

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.

Účtovníctvo sa vedie 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.

Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.

Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.

Moment zaúčtovania výnosov – Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). V súlade s obvyklou praxou v realitnom odvetví Spoločnosť poskytuje nájomcom pri podpise záväzných dlhodobých zmlúv o prenájme priestorov možnosť využívať tieto priestory na začiatku prenájmu niekoľko mesiacov za znížené alebo symbolické nájomné. Nájomné zmluvy tiež obe strany zaväzujú k ich pravidelnej indexácii. Spoločnosť účtuje výnosy z nájomného na rovnomernej báze počas trvania príslušnej zmluvy.

2. ZMENY ÚČTOVNÝCH ZÁSAD

Počas účtovného obdobia nedošlo k zmenám v účtovných zásadách.

3. SPÔSOB OCENENIA JEDNOTLIVÝCH ZLOŽIEK MAJETKU A ZÁVÄZKOV

a) Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou

Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vzniknú do momentu uvedenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. V prípade neurčitej doby používania sa dlhodobý nehmotný majetok neodpisuje. Odpisovať sa začína v mesiaci, v ktorom bol dlhodobý nehmotný majetok uvedený do používania.

Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2.400 EUR a nižšia, sa nezaraďuje do dlhodobého nehmotného majetku, účtuje sa na ľarchu účtu 518- Ostatné služby (§13 ods. 3 Postupov účtovania).

c) Dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou

Dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vzniknú do momentu uvedenia dlhodobého hmotného majetku do používania. Súčasťou

obstarávacej ceny nie sú realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebovania. Odpisovať sa začína v mesiaci, v ktorom bol dlhodobý majetok uvedený do používania.

Náklady na rozšírenie, modernizáciu a rekonštrukciu, vedúce k zvýšeniu výkonnosti, kapacity alebo účinnosti v úhrnnej hodnote viac ako 1.700 EUR pri jednotlivom majetku za bežné účtovné obdobie, zvyšujú obstarávaciu cenu dlhodobého hmotného majetku. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1.700 EUR a nižšia, sa nezaraďuje do dlhodobého hmotného majetku, ale pri zaradení do používania je v plnej výške preúčtovaný do nákladov (§13 ods. 7 Postupov účtovania). Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Druh dlhodobého hmotného majetku	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Sadzba ročného odpisu v %
Stavby	40	lineárna	2,5
Stroje, prístroje a zariadenia	4	lineárna	25
Kontajnery, lešenie	6	lineárna	16,67
Boxy, vozíky	12	lineárna	8,33

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.

Spoločnosť stanovuje hodnotu dlhodobého hmotného majetku na základe znaleckého posudku spracovaným nezávislým externým znalcom. V prípade, že odhadovaná reálna hodnota nehnuteľnosti je nižšia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, spoločnosť vykáže opravnú položku v sume uvedeného rozdielu.

V prípade že odhadovaná reálna hodnota nehnuteľnosti je vyššia ako zostatková účtovná hodnota ku koncu roka, vzniknutý pozitívny rozdiel sa neúčtuje.

Znalecký posudok je stanovený výnosovou metódou. Príprava odhadu reálnej hodnoty nehnuteľnosti vyžaduje určitý stupeň úsudku. Existuje riziko, že budúce realizovateľné hodnoty investícií sa môžu líšiť od vykázaného ocenenia a tento rozdiel môže byť významný.

d) Dlhodobý finančný majetok

Spoločnosť eviduje dlhodobý finančný majetok. Informácie o dlhodobom finančnom majetku sú uvedené v časti F poznámok.

h) Opravné položky

Spoločnosť účtuje opravné položky v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to:

- k zastaveným investíciám na základe zhodnotenia ich účtovnej hodnoty vo vzťahu k novej realizovateľnej cene,
- k pohľadávkam po lehote splatnosti nad 360 dní 100 %, nad 180 dní 50 %, nad 90 dní po lehote splatnosti 10 %.

i) Pohľadávky

IČO	3	5	9	0	6	2	9	4		
DIČ	2	0	2	1	8	9	6	1	0	7

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou, postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

j) Krátkodobý finančný majetok

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotu.

k) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy

Spoločnosť účtuje na účtoch časového rozlíšenia v súlade so zásadou o účtovaní nákladov a výnosov do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia, ide o anticipatívne a tranzitívne položky časového rozlíšenia. Ocenenie je založené na očakávanej menovitej hodnote.

l) Rezervy

Spoločnosť tvorí rezervy (§26 Zákona 431/2002 Z.z. o účtovníctve) na predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty súvisiace so záväzkami s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku. Tvorba rezerv sa účtuje na vecne príslušný nákladový účet. Použitie rezerv a tiež rozpustenie rezervy z dôvodu neopodstatnenosti sa neúčtuje do výnosov, ale ako zníženie vecne príslušného nákladového účtu, na ktorom bola rezerva vytvorená. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.

m) Záväzky

Záväzky (vrátane úverov a výpomocí) sú ocenené v ich menovitej hodnote. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii záväzkov zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve aj v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

n) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy

Spoločnosť účtuje na účtoch časového rozlíšenia v súlade so zásadou o účtovaní nákladov a výnosov do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia, ide o anticipatívne a tranzitívne položky časového rozlíšenia. Ocenenie je založené na očakávanej menovitej hodnote.

o) Deriváty

Deriváty sú ocenené v reálnej hodnote (tzv. fair value).

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet 414. Výsledok realizácie zabezpečovacích derivátov sa účtuje na účte nákladu, ktorý zabezpečujú. Zabezpečovací derivát na zmenu pohyblivej úrokovej miery sa účtuje na 562 – Úroky.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia na účtoch 567 a 667.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet 414. Výsledok realizácie týchto obchodov sa účtuje na účtoch 567 – Náklady na derivátové operácie a 667 – Výnosy z derivátových operácií.

p) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet 414.

q) Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci

IČO	3	5	9	0	6	2	9	4		
DIČ	2	0	2	1	8	9	6	1	0	7

Spoločnosť účtuje pri prenajatom majetku (operatívny prenájom) nájomné súvisiace s bežným obdobím priamo do nákladov v zmysle časovej a vecnej súvislosti.

r) Daň z príjmov

Splatná daň z príjmov sa vypočíta zo základu dane z príjmov a sadzby ustanovenej Zákonom o daniach z príjmov.

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

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

F. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE AKTÍV A SÚVAHY

1. DLHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETOK

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1.1.2022 do 31.12.2022 a za bezprostredne predchádzajúce obdobie je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

a) Prehľad dlhodobého nehmotného majetku

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia		4.550	160.851			0		165.401
Prírastky								0
Úbytky								0
Presuny								0
Stav na konci účtovného obdobia	0	4.550	160.851	0	0	0	0	165.401
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		4.550	160.851	0	0			165.401
Prírastky								0
Úbytky								0
Stav na konci účtovného obdobia	0	4.550	160.851	0	0	0	0	165.401
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								0
Prírastky								0
Úbytky								0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia		4.550	160.851			0		165.401
Prírastky								0
Úbytky								0
Presuny								0
Stav na konci účtovného obdobia	0	4.550	160.851	0	0	0	0	165.401
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		3.982	160.851					164.833
Prírastky		568						568
Úbytky								0
Stav na konci účtovného obdobia	0	4.550	160.851	0	0	0	0	165.401
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								0
Prírastky								0
Úbytky								0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	568	0	0	0	0	0	568
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0

2. DLHODOBÝ HMO TNÝ MAJETOK

a) Prehľad dlhodobého hmotného majetku

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1.1.2022 do 31.12.2022 a za bezprostredne predchádzajúce obdobie je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	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
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	6.071.185	303.293.897	3.181.821	0	0	33.246	1.454.302	0	314.034.451
Prírastky	0						5.836.564		5.836.564
Prírastky zo zlúčenia									0
Úbytky	0	-1.096.342							-1.096.342
Presuny	0	5.537.173	400.690			43.133	-5.980.996		0
Stav na konci účtovného obdobia	6.071.185	307.734.728	3.582.511	0	0	76.379	1.309.870	0	318.774.673
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	141.551.753	1.448.736	0	0	19.814	0	0	143.020.303
Prírastky		9.440.910	532.733			11.348			9.984.991
Prírastky zo zlúčenia									0
Úbytky		-680.663							-680.663
Stav na konci účtovného obdobia	0	150.312.000	1.981.469	0	0	31.162	0	0	152.324.631
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	17.604.498	0	0	0	0	0	0	17.604.498
Prírastky									0
Úbytky		-1.395.048							-1.395.048
Stav na konci účtovného obdobia	0	16.209.450	0	0	0	0	0	0	16.209.450
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	6.071.185	144.137.646	1.733.085	0	0	13.432	1.454.302	0	153.409.650
Stav na konci účtovného obdobia	6.071.185	141.213.278	1.601.042	0	0	45.217	1.309.870	0	150.240.592

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a fažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	6.071.185	301.577.848	3.243.010	0	0	509.476	663.946	0	312.065.465
Prírastky	0						3.265.470		3.265.470
Prírastky zo zlúčenia									0
Úbytky	0	-368.116	-452.138			-476.230			-1.296.484
Presuny	0	2.084.165	390.949				-2.475.114		0
Stav na konci účtovného obdobia	6.071.185	303.293.897	3.181.821	0	0	33.246	1.454.302	0	314.034.451
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	132.518.639	1.371.772	0	0	490.963	0	0	134.381.374
Prírastky		9.401.230	529.103			5.081			9.935.414
Prírastky zo zlúčenia									0
Úbytky		-368.115	-452.139			-476.230			-1.296.484
Stav na konci účtovného obdobia	0	141.551.753	1.448.736	0	0	19.814	0	0	143.020.304
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	17.929.674	0	0	0	0	0	0	17.929.674
Prírastky		22.010							22.010
Úbytky		-347.186							-347.186
Stav na konci účtovného obdobia	0	17.604.498	0	0	0	0	0	0	17.604.498
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	6.071.185	151.129.536	1.871.238	0	0	18.513	663.946	0	159.754.417
Stav na konci účtovného obdobia	6.071.185	144.137.646	1.733.085	0	0	13.432	1.454.302	0	153.409.650

Prírastky hodnoty stavieb uvedené ako presuny sú v prevažnej miere spôsobené modernizáciou priestorov nákupného centra VIVO! Bratislava a výdavkami na prispôsobenie priestoru pre nových nájomcov v priestoroch myhive Vajnorská | Tower 1 a myhive Vajnorská | Tower 2. Uvedené prírastky sú vykázané ako technické zhodnotenie stavieb.

Spoločnosť k 31.12.2022 vykázala opravnú položku vo výške 16 209 450 EUR (2021: 17 604 499 EUR) k dlhodobému hmotnému majetku, nakoľko reálna hodnota podľa znaleckého posudku bola nižšia ako účtovná hodnota. Zníženie opravnej položky vo výške 1 395 049 EUR (2021: zníženie 325 175 EUR) je vykázané v úbytkoch opravných položiek k stavbám.

Hodnota dlhodobého hmotného majetku stanovená nezávislým externým znalcom bola k 31.12.2022 stanovená nasledovne – VIVO! Bratislava: 101 400 000 EUR, myhive Vajnorská | Tower 1: 26 900 000 EUR, myhive Vajnorská | Tower 2: 31 200 000 EUR, Milenium Tower 3 Bratislava: 1 300 000 EUR. Stanovenie hodnoty investícií do nehnuteľnosti vychádza z aktuálnych najlepších odhadov trhovej hodnoty prenájmu priestorov (EMRV), predajnej ceny, diskontnej miery, investícií, obsadenosti priestorov a vedenie spoločnosti je presvedčené, že predstavujú pravdivý a objektívny pohľad na aktuálne ocenenie nehnuteľností s prihliadnutím na všetky relevantné a dostupné informácie k dátumu zostavenia účtovnej závierky. Existuje riziko, že budúce realizovateľné hodnoty investícií sa môžu líšiť od vykazaného ocenenia a tento rozdiel môže byť významný.

b) Záložné právo a obmedzenie disponovania s dlhodobým hmotným majetkom

Spoločnosť má vo svojej evidencii hmotný majetok, ku ktorému je zriadené záložné právo. Hodnota dlhodobého hmotného majetku, ku ktorému je zriadené záložné právo, je uvedená v tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Zostatková hodnota
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	150.240.592
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	

3. DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK

a) Prehľad dlhodobého finančného majetku

Spoločnosť nemá vo svojej evidencii finančný majetok, ku ktorému je zriadené záložné právo.

b) Záložné právo a obmedzené disponovanie s dlhodobým finančným majetkom

Spoločnosť nemá vo svojej evidencii finančný majetok, ku ktorému je zriadené záložné právo.

4. POHLÁDÁVKY

a) Opravné položky k pohľadávkam

Spoločnosť tvorila v sledovanom období opravné položky k pohľadávkach. Dôvodom ich tvorby bolo:

- Predpoklad zníženej vymožitelnosti pohľadávok na základe vekovej štruktúry pohľadávok po splatnosti
- Predpoklad zníženej vymožitelnosti pohľadávok voči dlžníkom v konkurze a reštrukturalizácii

Spoločnosť postupovala pri tvorbe OP nasledovne: Pohľadávky po dobe splatnosti od 90 dní do 180 dní 10% z nominálnej hodnoty, od 180 dní do 360 dní 50% nominálnej hodnoty a viac ako 360 dní po dobe splatnosti 100% nominálnej hodnoty. Pohľadávky voči dlžníkom v konkurze a reštrukturalizácii 100% nominálnej hodnoty.

Vývoj opravných položiek je zobrazený v tabuľke:

Pohľadávky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účt. obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účt.	Stav na OP konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	1.783.436	537.509			2.320.945
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám					0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám					0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeníu					0
Iné pohľadávky					0
Pohľadávky spolu	1.783.436	537.509	0	0	2.320.945

Pohľadávky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účt. obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účt.	Stav na OP konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	1.502.342		281.094		1.783.436
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám					0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám					0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu					0
Iné pohľadávky					0
Pohľadávky spolu	1.502.342	0	281.094	0	1.783.436

b) Veková štruktúra pohľadávok

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledovných tabuľkách. Bežná lehota splatnosti pohľadávok je 10 dní.

Bežné účtovné obdobie			
Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	1.523.473	2.800.696	4.324.169
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám			0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účt.jednotkám			0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			0
Pohľadávky z derivátových operácií	194.796		194.796
Daňové pohľadávky a dotácie	0		0
Iné pohľadávky	196		196
Krátkodobé pohľadávky spolu	1.718.465	2.800.696	4.519.161

Spoločnosť vytvorila k pohľadávkam po lehote splatnosti celkovú opravnú položku vo výške 2 320 945 EUR. K pohľadávkam po splatnosti do 90 dní v hodnote 578 535 EUR spoločnosť vytvorila opravnú položku vo výške 181 596 EUR.

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie			
Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	1.414.948	2.476.951	3.891.900
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám			0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účt.jednotkám			0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			0
Sociálne poistenie			0
Daňové pohľadávky a dotácie	74.750		74.750
Iné pohľadávky	600		600
Krátkodobé pohľadávky spolu	1.490.298	2.476.951	3.967.250

c) Pohľadávky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Spoločnosť má pohľadávky zabezpečené záložným právom

Pohľadávky sú zaťažené formou:

- Všetky pohľadávky vyplývajúce z uzavretých nájomných zmlúv sú zaťažené záložným právom voči ERSTE Group Bank ako forma zábezpeky dlhodobého bankového úveru.

Popis hodnoty predmetu a hodnoty pohľadávky zobrazuje nasledujúca tabuľka:

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	
	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	x	
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	x	4.324.169
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	x	

d) Odložená daňová pohľadávka

Spoločnosť nevykazuje odložené daňové pohľadávky z dôvodu neistoty tvorby dostatočných daňových základov v budúcnosti na ich použitie. Odložené daňové pohľadávky by vznikli ako:

- Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou pohľadávok a ich daňovou základňou z dôvodu tvorby opravných položiek
- Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov po lehote splatnosti viac ako 36 mesiacov a ich daňovou základňou o ktoré bol zvýšený základ dane z príjmov
- Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti
- Dočasné rozdiely medzi účtovnou a daňovou hodnotou nezaplatených úrokov z omeškania

Od hospodárskeho roka 2012/2013 spoločnosť upravila, v súlade s internými postupmi, vykazovanie odložených daní z netto vykazovania na brutto vykazovanie, t.j. vykazuje samostatne odložené daňové pohľadávky a samostatne odložené daňové záväzky.

Prehľad odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Beprostromedne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	1.416.291	1.569.488
odpočítateľné	1.416.291	1.569.488
zdaniteľné		
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	3.078.165	1.829.734
odpočítateľné	3.078.165	1.829.734
zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	1.929.634	633.979
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	1.349.059	846.972
Uplatnená daňová pohľadávka	38.229	4.451
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov		
Zaúčtovaná do vlastného imania	38.229	4.451
Odložený daňový záväzok	x	x
Zmena odloženého daňového záväzku	x	x
Zaúčtovaná ako náklad		
Zúčtovaná do vlastného imania		

5. FINANČNÉ ÚČTY

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, bežné účty v bankách. Účtami v banke môže spoločnosť voľne disponovať.

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov je uvedený v tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	1.228	1.022
Bežné bankové účty	1.673.601	2.128.708
Bankové účty viazané k úveru	1.175.286	1.175.181
Peniaze na ceste	0	-79
Spolu	2.850.115	3.304.832

6. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Významné položky časového rozlíšenia na strane aktív súvahy:

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhod., z toho:	367.414	536.987
Príspevky, dotácie na fit out	47.407	110.310
Finančné	320.007	426.676
Náklady budúcich období krátkod., z toho:	174.405	184.057
Poistné	0	3.201
Príspevky, dotácie na fit out	62.903	62.903
Financie poplatky k úveru	106.669	106.669
Ostatné	4.833	11.285
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	586.034	731.812
Rent free	586.034	731.812
Príjmy budúcich období krátkod., z toho:	1.505.916	731.620
Tržby za energie	506.309	-14.911
Tržby za prevádzkové náklady	600.333	278.771
Tržby za nájom	28.561	17.077
Rent free	363.921	406.586
Fit out	0	0
Ostatne	6.792	44.097

G. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA STRANE PASÍV SÚVAHY

1. VLASTNÉ IMANIE

Informácie o vlastnom imaní sú uvedené v časti B a P poznámok.

Prehľad členenia základného imania v akciovej spoločnosti:

	Hodnota	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Základné imanie celkom	7.393.637	7.393.637
Počet akcií (ks)	222.767	222.767
Nominálna hodnota 1 akcie	33	33
zisk/strata (+/-) účtovného obdobia	-4.420.736	-4.686.636
zisk/strata (+/-) na akciu	-20	-21

Doplňujúce informácie k vlastnému imaniu:

Všetky akcie spoločnosti sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov. Základné imanie bolo celé upísané a splatené. Zákonný rezervný fond vo výške 1 479 775 EUR dosahuje výšku povinnej minimálnej tvorby podľa Obchodného zákonníka.

2. INFORMÁCIE O ROZDELENÍ ZISKU ALEBO VYSPORIADANÍ ÚČTOVNEJ STRATY

Spoločnosť v predchádzajúcom účtovnom období hospodárila so stratou.

Údaje o vysporiadaní straty/zisku predošlého účtovného obdobia sú uvedené v tabuľke:

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
Účtovná strata	4.686.636
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi	
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	4.686.636
Iné	
Spolu	4.686.636

3. REZERVY

Na účte 323 sa účtujú rezervy na nevyfakturované dodávky (odhady nákladov u ktorých nie je presne známa ich výška) a na účte 326 nevyfakturované dodávky, u ktorých je presne známa ich výška.

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy	1.451.261	5.571	0	0	1.456.832
Ostatné, z toho:					
Súdny spor	1.451.261	5.571	0		1.456.832
					0
Zákonné, z toho:					
					0
Krátkodobé rezervy	1.201.720	1.946.065	-269.533	0	2.878.252
Ostatné, z toho:					
Audit	9.613	19.500	-9.613		19.500
Management fee	30.285	0	-30.285		0
Dlhodobý majetok	932.187	1.054.027	0		1.986.214
Opravy a údržba	160.489	297.195	-160.489		297.195
služby	29.843	33.195	-29.843		33.195
Prevádzkové náklady	38.990	541.533	-38.990		541.533
Ostatné	312	615	-312		615
Zákonné z toho:					
Ostatné	0	0	0		0
					0,00

Prehľad o rezervách za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v tabuľke:

Názov položky	Bez prostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy	1.325.307	125.954	0	0	1.451.261
Ostatné, z toho:					
Súdny spor	1.325.307	125.954	0		1.451.261
					0
Zákonné, z toho:					
					0
Krátkodobé rezervy	695.012	1.201.720	-695.012	0	1.201.720
Ostatné, z toho:					
Audit	9.582	9.613	-9.582		9.613
Management fee	12.568	30.285	-12.568		30.285
Dlhodobý majetok	553.035	932.187	-553.035		932.187
Opravy a údržba	37.698	160.489	-37.698		160.489
Právne a poradenské služby	24.165	29.843	-24.165		29.843
Prevádzkové náklady	57.653	38.990	-57.653		38.990
Ostatne-Marketing	0	0	0		0
Ostatné	312	312	-312		312
Zákonné z toho:					
Ostatné	0	0	0		0
					0,00

Predpokladané použitie uvedených rezerv je v priebehu bezprostredne nasledujúceho účtovného obdobia. Všetky rezervy z predchádzajúceho účtovného obdobia boli použité v bežnom účtovnom období.

4. ZÁVÄZKY

a) Výška záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti vrátane skupiny a štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	660.769	1.156.349
Záväzky do lehoty splatnosti	41.970.978	2.329.537
Krátkodobé záväzky spolu	42.631.747	3.485.886
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 rok až 5 rokov	5.318.327	39.445.425
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	7.543.522	7.931.249
Dlhodobé záväzky spolu	12.861.849	47.376.674

b) Závazky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Spoločnosť nemá záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

c) Odložený daňový záväzok

Spoločnosť účtovala o odloženom daňovom záväzku. Odložené daňové záväzky vznikli ako:

- Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou dlhodobého majetku a jeho daňovou základňou
- Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou rezerv a ich daňovou základňou
- Dočasné rozdiely z rozdielu účtovnej a daňovej hodnoty nezaplateného penále

Prehľad odloženého daňového záväzku je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	45.840.655	37.589.687
odpočítateľné		
zdaniteľné	45.840.655	37.589.687
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	0	0
odpočítateľné		
zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti		
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	x	x
Uplatnená daňová pohľadávka	x	x
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov		
Zaúčtovaná do vlastného imania		
Odložený daňový záväzok	9.626.538	7.893.834
Zmena odloženého daňového záväzku	1.732.703	-1.471.419
Zaúčtovaná ako náklad	-420.634	-1.930.724
Zúčtovaná do vlastného imania	2.153.337	459.305

5. BANKOVÉ ÚVERY, PŮŽIČKY A KRÁTKODOBÉ FINANČNÉ VÝPOMOCI

a) Bankové úvery

Spoločnosť má záväzky voči banke z dôvodu čerpania úveru.

Štruktúra bankových úverov je uvedená v tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v prísl.mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v EUR za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v prísl. mene za bezprostr. predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
Dlhodobé bankové úvery						
Erste Group Bank	EUR	3M EURIBOR+1,7% min.	31.12.2026		90.250.000	93.250.000
Krátkodobé bankové úvery						
Krátkodobá časť dlhodobého bankového úveru (Erste Group Bank)	EUR	3M EURIBOR+1,7%	2023		3.010.177	2.999.940

Dňa 5.6.2020 poskytnutý úver od Erste Group Bank AG vo výške 100 000 000 EUR so splatnosťou 31.12.2026. Úver je zabezpečený dlhodobým majetkom, pohľadávkami a derivátom (pozri poznámky D1, F2 a F6).

b) Pôžičky a krátkodobé finančné výpomoci

Spoločnosť má záväzky z dôvodu pôžičiek a krátkodobých finančných výpomoci.

Štruktúra pôžičiek a krátkodobých finančných výpomoci je uvedená v tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v prísl.mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v EUR za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v prísl. mene za bezprostr. predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
Dlhodobé pôžičky						
IMBEA Immoeast Beteiligungsverwaltung GmbH (SK100080)	EUR	3M EURIBOR +2,75%	31.3.2023		0	36.461.121,00
IMBEA Immoeast Beteiligungsverwaltung GmbH (SK100086)	EUR	3M EURIBOR +2,25%	31.12.2026		548.134	535.449,00
Krátkodobé pôžičky						
IMBEA Immoeast Beteiligungsverwaltung GmbH (SK100080)	EUR	3M EURIBOR +2,75%	31.3.2023		40.146.187	0,00
Úverový rámec (credit line):						
IMBEA Immoeast Beteiligungsverwaltung GmbH (SK100085)	EUR	3M EURIBOR +2,25%	31.12.2026		0,00	0,00

Predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti závisí od pokračovania finančnej podpory zo strany materskej spoločnosti IMMOFINANZ AG. Spoločnosť očakáva, že uvedená podpora materskej spoločnosti IMMOFINANZ AG bude pokračovať po dobu nasledujúcich dvanástich mesiacov.

Splatnosť pôžičky od IMBEA Immoeast Beteiligungsverwaltung GmVH (SK100080) bola dňa 9.3.2023 predĺžená do 29.2.2028.

6. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Významné položky časového rozlíšenia na strane pasív súvahy:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
rent free	0	0
ostatné nevýznamné položky		
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
rent free	0	0
ostatné nevýznamné položky		
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	39.781	18.477
fitout	39.781	18.477
ostatné nevýznamné položky		
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	766.833	697.520
energie	8.920	6.239
prevádzkové náklady	227.318	175.155
nájomné prijaté vopred	514.802	501.694
fitout	15.793	10.465
ostatné výnosy	0	3.968

7. DERIVÁTY

Spoločnosť má zabezpečovací derivát z dôvodu čerpania dlhodobého bankového úveru.

Názov položky	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja
	pohľadávky	záväzku	
a	b	c	d
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	0	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	11.222.664	0	0
úrokový swap Erste Group Bank	11.222.664		

Názov položky	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	výsledok hospodárenia	vlastné imanie	výsledok hospodárenia	vlastné imanie
a	b	c	d	e
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	0	0	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	10.093.142	0	2.076.291
úrokový swap Erste Group Bank		10.093.142		2.076.291

Zabezpečovacia položka	Reálna hodnota	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Majetok vykázany v súvahe		
Závazok vykázany v súvahe	93.260.177	96.249.940
účtoch		
nezabezpečené		
Spolu	93.260.177	96.249.940

H. INFORMÁCIE O VÝNOSOCH

1. VÝNOSY Z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI - TRŽBY Z PREDAJA TOVARU, VLASTNÝCH VÝROBKOV A SLUŽIEB/ČISTÝ OBRAT

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov a služieb, a podľa hlavných teritórií odbytu sú uvedené v tabuľke:

Oblasť odbytu	Nájomné		Energie		Prevádzkové náklady	
	bežné účtovné obdobie	bezprostrostr. predchádzajúce účt. obdobie	bežné účtovné obdobie	bezprostrostr. predchádzajúce účt. obdobie	bežné účtovné obdobie	bezprostrostr. predchádzajúce účt. obdobie
a	b	c	d	e	f	g
Slovenská republika	10.450.666	9.237.555	3.917.277	2.293.231	5.073.291	4.415.631
Spolu	10.450.666	9.237.555	3.917.277	2.293.231	5.073.291	4.415.631

2. AKTIVÁCIA NÁKLADOV, VÝNOSY Z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI, FINANČNEJ ČINNOSTI A VÝNOSY VÝNIMOČNÉHO ROZSAHU ALEBO VÝSKYTU

Prehľad o výnosoch pri aktivácii nákladov, výnosov z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu je uvedený v tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
úroky z dlhodobých pôžičiek		
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	192.987	238.075
Zmluvné pokuty, úroky z omeškania	1.669	105.412
Refakturácie	0	1.553
Poistná udalosť	12.081	6.826
Ukončenia náj.zmlúv	179.012	95.106
Ostatné výnosy	225	29.178
Finančné výnosy, z toho:	349.138	118
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>		
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>349.138</i>	<i>118</i>
Výnosové úroky	154.342	118
Výnosy z derivátových operácií	194.796	0
Ostatné finančné výnosy	0	0
Výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu, z toho:	0	0

3. ČISTÝ OBRAT

Čistý obrat Spoločnosti je uvedený v tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	19.441.234	15.946.417
Tržby za tovar	0	81
Výnosy zo zakázky		
Výnosy z nehnuteľností na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Čistý obrat celkom	19.441.234	15.946.498

I. INFORMÁCIE O NÁKLADOCH

1. NÁKLADY Z HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI- NÁKLADY NA POSKYTNUTÉ SLUŽBY, OSTATNÉ NÁKLADY NA HOSPODÁRSKU ČINNOSŤ, FINANČNÉ A NÁKLADY VÝNIMOČNÉHO ROZSAHU ALEBO VÝSKYTU

Prehľad o nákladoch poskytnuté služby, ostatných nákladov na hospodársku činnosť, finančných a nákladov výnimočného rozsahu alebo výskytu je uvedený v tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady na poskytnuté služby, z toho:	6.185.488	5.665.348
<i>Náklady voči audítorovi, audit. spoločnosti, z toho:</i>	<i>29.927</i>	<i>19.311</i>
náklady na overenie indiv. účtovnej závierky	26.627	16.671
daňové poradenstvo	3.300	2.640
ostatné neaudítorske služby		
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>6.155.561</i>	<i>5.646.037</i>
Opravy a udržiavanie	1.658.111	1.476.245
Manažérske poplatky	845.726	610.743
Náklady na prevádzku centra	2.634.683	2.600.846
Právne, notárske, poradenské a účtovné služby	154.141	152.183
Marketing	855.966	805.254
ostatné náklady na služby	6.934	767
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	15.600.900	14.161.915
Spotreba materiálu	355.685	309.476
Spotreba energií	5.595.283	3.483.827
Dane a poplatky	357.356	354.680
Odpisy	9.984.990	9.810.386
Tvorba a zúčtovanie opravnej položky k dlhodobému majetku	-1.395.049	-325.175
Tvorba a zúčtovanie opravnej položky k pohľadávkam	537.509	281.094
Odpis pohľadávok	2.088	0
Poistné	63.305	50.558
Zmluvné pokuty a úroky z omeškania	403	3.287
Stimuly pre nájomcov	62.903	62.903
Zostatková cena predaného dlhodob. majetku	0	3.688
Rezerva na súdne spory	-792	125.954
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	37.219	1.236
Celková suma osobných nákladov:	0	0
Mzdy		
Sociálne, zdravotné poistenie a zabezp.		
Finančné náklady, z toho:	3.038.341	2.697.494
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>12</i>	<i>0</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	12	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>3.038.329</i>	<i>2.697.494</i>
Debetné úroky	2.910.334	2.570.006
Bankové poplatky	6.578	5.654
Poplatky za úvery	121.417	121.834
Náklady na swapové operácie	0	0
Ostatné		
Náklady vynimocného rozsahu alebo vyskytu, z toho:	0	0

J. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

1. ODLOŽENÁ DAŇ Z PRÍJMOV

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke sú uvedení v časti F bod 6 písmeno d) a o odloženom daňovom záväzku v časti G bod 4 písmeno c.

Na výpočet odloženej dane bola použitá sadzba dane z príjmov právnických osôb 21 %, ktorá je v platnosti od 01.01.2017.

Spoločnosť k odloženým daniam uvádza nasledujúce údaje:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov		
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov		
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		
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		
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	6.242.045	4.012.004
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov		

2. TRANSFORMÁCIA ÚČTOVNÉHO HOSPODÁRSKEHO VÝSLEDKU NA ZÁKLAD DANE

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
a	b	c	d	e	f	g
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-4.841.370	x	x	-6.339.966	x	x
teoretická daň	x	-1.016.688	21%	x	-1.331.393	21%
Daňovo neuznané náklady (trvalé rozdiely)	41.190	8.650	0%	31.051	6.521	0%
Výnosy nepodliehajúce dani (trvalé rozdiely)	225	47	0%	0	0	0%
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	2.796.936	587.357	-12%	-1.564.085	-328.458	5%
Zmena sadzby dane	0	0	0%	0	0	0%
Iné	0	0	0%	0	0	0%
Spolu	-2.003.019	-420.634	9%	-7.873.000	-1.653.330	26%
Splatná daň z príjmov	x	0	0%	x	0	0%
Odložená daň z príjmov	x	-420.634	9%	x	-1.653.330	26%
Celková daň z príjmov	x	-420.634	9%	x	-1.653.330	26%

K. INFORMÁCIE O ÚDAJOCH NA PODSÚVAHOVÝCH ÚČTOCH

1. PREHĽAD O PODSÚVAHOVÝCH POLOŽKÁCH

Spoločnosť eviduje položky na podsúvahových účtoch. Prehľad položiek na podsúvahových účtoch je v uvedený v tabuľke:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Prenajatý majetok		
Majetok v nájme (operatívny prenájom)		
Majetok prijatý do úschovy	4 960	4 960
Pohľadávky z derivátov		
Závazky z opcí derivátov		
Odpísané pohľadávky		
Pohľadávky z leasingu		
Závazky z leasingu		
Iné položky		

Spoločnosť eviduje na podsúvahových účtoch materiál civilnej obrany.

L. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A PASÍVACH

M. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNÝCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť nevyplatila ani neposkytla v bežnom ani predchádzajúcom účtovnom období žiadne príjmy a výhody členom štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov účtovnej jednotky.

N. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Medzi spriaznené osoby patria akcionári, členovia predstavenstva, sesterské spoločnosti a spoločnosti, v ktorých podiel na základnom imaní presahuje 20 % (dcérske a pridružené spoločnosti a spoločné podniky).

Obchody medzi týmito osobami a spoločnosťou sa uskutočňujú za obvyklých podmienok a za obvyklé ceny. O obchodoch so spriaznenými osobami rozhoduje predstavenstvo. Komentár k týmto obchodom je v jednotlivých častiach poznámok.

a) Transakcie so spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila v priebehu účtovného obdobia transakcie so spriaznenými osobami. Údaje o transakciách so spriaznenými osobami za bežné účtovné obdobie sú uvedené v tabuľke:

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu - bežné účtovné obdobie			
		Pohľadávky	Závazky	Náklady	Výnosy
a	b	c	d	e	f
Materská účtovná jednotka	01			1.528.397	
Materská účtovná jednotka	02		119.546		1.352.157
Materská účtovná jednotka	03	134.334		429.411	50.211
Materská účtovná jednotka	11				
Spoločná účtovná jednotka					
Pridružená účtovná jednotka	01				
Pridružená účtovná jednotka	02				
Pridružená účtovná jednotka	03				
Kľúčový manažment					
Sesterské účtovné jednotky	01				
Sesterské účtovné jednotky	02	13.041			184.234
Sesterské účtovné jednotky	03		430.549	445.451	
Sesterské účtovné jednotky	08		40.694.321	1.118.029	

Údaje o transakciách so spriaznenými osobami za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v tabuľke:

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu - bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie			
		Pohľadávky	Závazky	Náklady	Výnosy
a	b	c	d	e	f
Materská účtovná jednotka	01			1.025.518	
Materská účtovná jednotka	02	2.200			1.029.011
Materská účtovná jednotka	03	6.978	398	315.455	74.208
Materská účtovná jednotka	11	2.200			
Spoločná účtovná jednotka					
Pridružená účtovná jednotka	01				
Pridružená účtovná jednotka	02				
Pridružená účtovná jednotka	03				
Kľúčový manažment					
Sesterské účtovné jednotky	01				
Sesterské účtovné jednotky	02	19.723			107.348
Sesterské účtovné jednotky	03		3.092	328.561	
Sesterské účtovné jednotky	08		36.996.570	875.292	

Kód obchodu:

01 – kúpa

02 – predaj

03 – poskytnutie služby

08 – úver, pôžička

11 - ostatné

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

V prvej polovici roka 2022 nastali zmeny v štruktúre akcionárov v materskej spoločnosti IMMOFINANZ AG, kde sa majoritným akcionárom s rozhodujúcim vplyvom stala česká spoločnosť CPI Property Group S.A.

Po 31. decembri 2022 do dňa zostavenia účtovnej závierky Spoločnosti nenastali žiadne iné udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2022 okrem vyššie spomínaných.

P. INFORMÁCIE O VLASTNOM IMANÍ

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v tabuľke:

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	7.393.637				7.393.637
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0				0
Zmena základného imania	0				0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0				0
Emisné ážio	0				0
Ostatné kapitálové fondy	61.000.000				61.000.000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0				0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	783.612	7.973.583			8.757.195
Oceňovacie rozdiely z kapitalových účastín	0				0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	-4.653.945				-4.653.945
Zákonný rezervný fond	1.479.775				1.479.775
Nedeliteľný fond	0				0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0				0
Nerozdelený zisk minulých rokov	15.854.345				15.854.345
Neuhradená strata minulých rokov	-65.630.317			-4.686.636	-70.316.953
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-4.686.636	-4.420.736		4.686.636	-4.420.736
Vyplatené dividendy	0				0
Ostatné položky vlastného imania	0				0
Účet 491 - vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0				0
Vlastné imanie celkom	11.540.471	3.552.847	0	0	15.093.318

Prehľad o pohybe vlastného imania za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v tabuľke:

Položka vlastného imania	Bezprostredne prechádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Základné imanie	7.393.637				7.393.637
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0				0
Zmena základného imania	0				0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0				0
Emisné ážio	0				0
Ostatné kapitálové fondy	61.000.000				61.000.000
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	0				0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-856.658	1.640.270			783.612
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0				0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	-4.653.945				-4.653.945
Zákonný rezervný fond	1.479.775				1.479.775
Nedeliteľný fond	0				0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0				0
Nerozdelený zisk minulých rokov	15.854.345				15.854.345
Neuhradená strata minulých rokov	-59.059.608			-6.570.709	-65.630.317
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-6.570.709	-4.686.636		6.570.709	-4.686.636
Vyplatené dividendy	0				0
Ostatné položky vlastného imania	0				0
Účet 491 - vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa	0				0
Vlastné imanie celkom	14.586.837	-3.046.366	0	0	11.540.471

T. PREHLÁD O PEŇAŽNÝCH TOKOCH PRI POUŽITÍ NEPRIAMEJ METÓDY VYKAZOVANIA PEŇAŽNÝCH TOKOV Z PREVÁDZKOVEJ ČINNOSTI

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy. Prehľad peňažných tokov je uvedený v prílohe, tabuľka č. 1.

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu „Peniaze na ceste“, ktorý sa viaže na prevod medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Peňažné ekvivalenty

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu zostavenia účtovnej závierky, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Štruktúra peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov:

Názov položky	Účet	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Peniaze	211	1.228	1.022
Ceniny	213	0	0
Účty v bankách	221	2.848.887	3.303.890
Kontokorentný účet	221	0	0
Peniaze na ceste	261	0	-80
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty		1.228	1.022
Finančné účty spolu		2.850.115	3.304.832

Prílohy:

Tabuľka č. 1 – Prehľad peňažných tokov