

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 1 | 0 | 0 | 9 | 7 | 7 | 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

DIČ 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 1 | 2 | 0 | 5 | 7 | 4 | 8 | 7 | 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

**A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

Digital Park II, a.s.  
 Bottova 1/1  
 811 09 Bratislava - mestská časť Staré Mesto

Digital Park II, a.s. (ďalej len „spoločnosť“ bola založená 4. júla 2017 a do obchodného registra bola zapísaná 03. augusta 2017 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sa, vložka 7474/B).  
 S účinnosťou od 9.6.2023 spoločnosť zmenila právnu formu z s.r.o. na a.s.

**Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- reklamná a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky,
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov

**2. Údaje o neobmedzenom ručení**

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

**3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 18.07.2022.

**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 (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

**5. Informácie o skupine**

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Alto Property j.s.a., Bottova 1/1, 811 09 Bratislava. Konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou.

Spoločnosť nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku.

**6. Počet zamestnancov**

Spoločnosť nemala počas roka 2022 a 2021 žiadnych zamestnancov.

**7. Štruktúra spoločníkov/akcionárov:**

- K 31.12.2021: 100% podiel na základnom imaní a hlasovacích právach – Birmingham s.r.o.
- K 31.12.2022: 100% podiel na základnom imaní a hlasovacích právach – Alto Property j.s.a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 0 0 9 7 7 3

DIČ 2 1 2 0 5 7 4 8 7 4

**B. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH****1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

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

**2. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia sa považuje za náklad a účtuje sa na účet 518 – Ostatné služby.

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

|         | Predpokladaná<br>doba používania<br>v rokoch | Metóda<br>odpisovania | Ročná odpisová<br>sadzba v % |
|---------|----------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Softvér | 5                                            | lineárna              | 25                           |

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobí sa úprava.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa považuje za zásoby a účtuje sa do nákladov pri jeho vydaní do spotreby.

Pozemky sa neodpisujú.

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

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 0 0 9 7 7 3

DIČ 2 1 2 0 5 7 4 8 7 4

|                                | Predpokladaná<br>doba používania<br>v rokoch | Metóda<br>odpisovania | Ročná odpisová<br>sadzba v % |
|--------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Stavby                         | 40                                           | lineárna              | 2                            |
| Stroje, prístroje a zariadenia | 6.12                                         | lineárna              | 8,3 - 16,7                   |
| Dopravné prostriedky           | 4                                            | lineárna              | 25                           |
| Inventár                       | 6                                            | lineárna              | 16,7                         |
| Iný dlhodobý hmotný majetok    | 4                                            | lineárna              | 25                           |

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

#### ***Posúdenie zníženia hodnoty majetku***

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.

### **3. Dlhodobý finančný majetok**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

### **4. Zásoby**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

### **5. Zákazková výroba**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

### **6. Zákazková výstavba nehnuteľnosti**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

### **7. Pohľadávky**

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.

Pri dlhodobých pôžičkách a pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky alebo pôžičky formou opravnej položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

### **8. Krátkodobý finančný majetok**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

### **9. Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

### **10. Finančné účty**

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

### **11. Emisné kvóty**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

### **12. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období**

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou a vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

### **13. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky**

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 1 | 0 | 0 | 9 | 7 | 7 | 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

DIČ

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 1 | 2 | 0 | 5 | 7 | 4 | 8 | 7 | 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

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. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

#### **Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok**

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

#### **14. Závazky**

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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.

#### **15. 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 nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácií sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

#### **Nevyfakturované dodávky majetku**

Rezervy na nevyfakturované dodávky majetku sa nevykazujú s vplyvom na výsledok hospodárenia a oceňujú sa v odhadovanej výške záväzku.

#### **16. Zamestnanecké požitky**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

#### **17. Odložené dane**

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 umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužité daňové odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) 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 kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),
- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 1 | 0 | 0 | 9 | 7 | 7 | 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

DIČ

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 1 | 2 | 0 | 5 | 7 | 4 | 8 | 7 | 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odložený daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázat len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

#### 18. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

#### 19. Dotácie zo štátneho rozpočtu

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

#### 20. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako prenajímateľ)

**Operatívny prenájom.** Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do výnosov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

#### 21. Deriváty

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú obstarávacou cenou a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie zabezpečovacích derivátov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie týchto obchodov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Reálna hodnota menových futurít je stanovená na základe kótovaných cien na burze.

Reálna hodnota úrokových swapov vychádza z makléřských odhadov. Primeranosť týchto odhadov sa testuje diskontovaním odhadovaných budúcich peňažných tokov podľa podmienok a splatnosti každého kontraktu a s použitím trhových úrokových sadzieb pre podobné nástroje ku dňu ocenenia.

Reálne hodnoty odrážajú úrokové riziko nástroja a zahŕňajú úpravy s prihliadnutím na úverové riziká Spoločnosti a protistrany, tam kde je to vhodné.

#### 22. Cudzía mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu (ďalej ako referenčný kurz).

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 1 | 0 | 0 | 9 | 7 | 7 | 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

DIČ 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 1 | 2 | 0 | 5 | 7 | 4 | 8 | 7 | 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

**23. Výnosy**

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

**24. Porovnateľné údaje**

V priebehu roka 2022 nedošlo k zmene účtovných metód a účtovných zásad oproti roku 2021 a hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky sú porovnateľné.

**25. Oprava chýb minulých období**

V roku 2022 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

**C. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY****1. Dlhodobý hmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 je uvedený v tabuľkách na stranách 19 a 20.

Na administratívne budovy DP II a DP III v obstarávacej cene 151 289 617 EUR (k 31.12.2022) a na pozemky v obstarávacej cene 10 165 851 EUR (k 31.12.2022) je v súvislosti s poskytnutím syndikovaného úveru zriadené záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tatra banky, a.s. a Československej obchodnej banky, a.s.

Na základe odborného posudku vypracovaného spoločnosťou Cushman & Wakefield Prop.Ser.SR tržová hodnota dlhodobého hmotného majetku k 31.12.2022 prevyšuje jeho účtovnú hodnotu.

**Poistenie majetku**

Budovy, stavby a stavebné súčasti sú poistené v poisťovni Colonnade Insurance S.A. na 128 667 333 EUR a poistenie za spôsobené škody na výšku 4 000 000 EUR

**2. Dlhodobý nehmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 je uvedený v tabuľkách na stranách 21 a 22.

Spoločnosť neeviduje v roku 2022 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2021: žiadny).

Spoločnosť eviduje softvér na rozpoznávanie evidenčných čísel motorových vozidiel. Uvedený softvér spoločnosť odpisuje 5 rokov.

Spoločnosť účtovala v roku 2022 o goodwill, ktorý vznikol pri zlúčení so spoločnosťou Birmingham s. r. o., Bottova 1, 811 09 Bratislava. Pri transakcii vykázala kladný goodwill vo výške 27 341 265 EUR, ktorý sa bude odpisovať v súlade s počtom mesiacov odpisovania budovy, a to 39 rokov a 8 mesiacov. Kladný goodwill vznikol ako rozdiel medzi obstarávacou cenou podniku a tržovou hodnotou majetku, ktorý podnik tvoril. K dátumu účtovnej závierky spoločnosť testovala hodnotu goodwillu na znehodnotenie a neidentifikovala žiadne indikátory, ktoré by naznačovali zníženie hodnoty goodwillu.

**3. Dlhodobý finančný majetok**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

Digital Park II, a.s.  
Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO k 31. decembru 2022  
5 1 0 0 9 7 7 3

DIČ 2 1 2 0 5 7 4 8 7 4

*Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku*

31.12.2022

| Dlhodobý hmotný majetok            | Bežné účtovné obdobie |             |                                                         |                                             |                                       |                                          |                                              |                                                             |             |   |
|------------------------------------|-----------------------|-------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------|---|
|                                    | Pozemky               | Stavby      | Samostatné hnuteľné<br>veci a súbory<br>hnuteľných vecí | Pestovateľské<br>celky trvalých<br>porastov | Základné<br>stádo a ťažné<br>zvieratá | Ostatný<br>dlhodobý<br>hmotný<br>majetok | Obstarávaný<br>dlhodobý<br>hmotný<br>majetok | Poskytnuté<br>preddavky na<br>dlhodobý<br>hmotný<br>majetok | Spolu       |   |
|                                    | a                     | b           | c                                                       | d                                           | e                                     | f                                        | g                                            | h                                                           | i           | j |
| Prvotné ocenenie                   |                       |             |                                                         |                                             |                                       |                                          |                                              |                                                             |             |   |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 10 165 851            | 150 127 195 | 2 225 523                                               | 0                                           | 0                                     | 0                                        | 0                                            | 0                                                           | 162 518 569 |   |
| Prírastky                          | 0                     | 1 162 422   | 0                                                       | 0                                           | 0                                     | 0                                        | 30 496                                       | 7 800                                                       | 1 200 718   |   |
| Úbytky                             | 0                     | 0           | 0                                                       | 0                                           | 0                                     | 0                                        | 0                                            | 0                                                           | 0           |   |
| Presuny                            | 0                     | 0           | 0                                                       | 0                                           | 0                                     | 0                                        | 0                                            | 0                                                           | 0           |   |
| Stav na konci účtovného obdobia    | 10 165 851            | 151 289 617 | 2 225 523                                               | 0                                           | 0                                     | 0                                        | 30 496                                       | 7 800                                                       | 163 719 287 |   |
| Oprávky                            |                       |             |                                                         |                                             |                                       |                                          |                                              |                                                             |             |   |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0                     | 18 616 594  | 1 906 418                                               | 0                                           | 0                                     | 0                                        | 0                                            | 0                                                           | 20 523 012  |   |
| Prírastky                          | 0                     | 4 214 456   | 133 528                                                 | 0                                           | 0                                     | 0                                        | 0                                            | 0                                                           | 4 347 984   |   |
| Úbytky                             | 0                     | 0           | 0                                                       | 0                                           | 0                                     | 0                                        | 0                                            | 0                                                           | 0           |   |
| Presuny                            | 0                     | 0           | 0                                                       | 0                                           | 0                                     | 0                                        | 0                                            | 0                                                           | 0           |   |
| Stav na konci účtovného obdobia    | 0                     | 22 831 050  | 2 039 946                                               | 0                                           | 0                                     | 0                                        | 0                                            | 0                                                           | 24 870 996  |   |
| Opravné položky                    |                       |             |                                                         |                                             |                                       |                                          |                                              |                                                             |             |   |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 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 na konci účtovného obdobia    | 0                     | 0           | 0                                                       | 0                                           | 0                                     | 0                                        | 0                                            | 0                                                           | 0           |   |
| Zostatková hodnota                 |                       |             |                                                         |                                             |                                       |                                          |                                              |                                                             |             |   |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 10 165 851            | 131 510 601 | 319 105                                                 | 0                                           | 0                                     | 0                                        | 0                                            | 0                                                           | 141 995 557 |   |
| Stav na konci účtovného obdobia    | 10 165 851            | 128 458 567 | 185 577                                                 | 0                                           | 0                                     | 0                                        | 30 496                                       | 7 800                                                       | 138 848 291 |   |

Digital Park II, a.s.  
Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO k 31. decembru 2022  
5 1 0 0 9 7 7 3

DIČ 2 1 2 0 5 7 4 8 7 4

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku

31.12.2021

|                                    | Bežné účtovné obdobie |             |                                                         |                                             |                                    |                                          |                                              |                                                             |             |
|------------------------------------|-----------------------|-------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------|
| Dlhodobý hmotný majetok            | Pozemky               | Stavby      | Samostatné hnuteľné<br>veci a súbory<br>hnuteľných vecí | Pestovateľské<br>celky trvalých<br>porastov | Základné stádo<br>a ťažné zvieratá | Ostatný<br>dlhodobý<br>hmotný<br>majetok | Obstarávaný<br>dlhodobý<br>hmotný<br>majetok | Poskytnuté<br>preddavky na<br>dlhodobý<br>hmotný<br>majetok | Spolu       |
| a                                  | b                     | c           | d                                                       | e                                           | f                                  | g                                        | h                                            | i                                                           | j           |
| Prvotné ocenenie                   |                       |             |                                                         |                                             |                                    |                                          |                                              |                                                             |             |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 10 165 851            | 148 919 874 | 2 225 523                                               | 0                                           | 0                                  | 0                                        | 9 348                                        | 0                                                           | 161 320 596 |
| Prírastky                          | 0                     | 1 229 563   | 0                                                       | 0                                           | 0                                  | 0                                        | 0                                            | 0                                                           | 1 229 563   |
| Úbytky                             | 0                     | 31 590      | 0                                                       | 0                                           | 0                                  | 0                                        | 0                                            | 0                                                           | 31 590      |
| Presuny                            | 0                     | 9 348       | 0                                                       | 0                                           | 0                                  | 0                                        | -9 348                                       | 0                                                           | 0           |
| Stav na konci účtovného obdobia    | 10 165 851            | 150 127 195 | 2 225 523                                               | 0                                           | 0                                  | 0                                        | 0                                            | 0                                                           | 162 518 569 |
| Oprávky                            |                       |             |                                                         |                                             |                                    |                                          |                                              |                                                             |             |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 0                     | 14 370 181  | 1 648 143                                               | 0                                           | 0                                  | 0                                        | 0                                            | 0                                                           | 16 018 324  |
| Prírastky                          | 0                     | 4 247 729   | 258 275                                                 | 0                                           | 0                                  | 0                                        | 0                                            | 0                                                           | 4 506 004   |
| Úbytky                             | 0                     | 1 316       | 0                                                       | 0                                           | 0                                  | 0                                        | 0                                            | 0                                                           | 1 316       |
| Presuny                            | 0                     | 0           | 0                                                       | 0                                           | 0                                  | 0                                        | 0                                            | 0                                                           | 0           |
| Stav na konci účtovného obdobia    | 0                     | 18 616 594  | 1 906 418                                               | 0                                           | 0                                  | 0                                        | 0                                            | 0                                                           | 20 523 012  |
| Opravné položky                    |                       |             |                                                         |                                             |                                    |                                          |                                              |                                                             |             |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 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 na konci účtovného obdobia    | 0                     | 0           | 0                                                       | 0                                           | 0                                  | 0                                        | 0                                            | 0                                                           | 0           |
| Zostatková hodnota                 |                       |             |                                                         |                                             |                                    |                                          |                                              |                                                             |             |
| Stav na začiatku účtovného obdobia | 10 165 851            | 134 549 693 | 577 380                                                 | 0                                           | 0                                  | 0                                        | 9 348                                        | 0                                                           | 145 302 272 |
| Stav na konci účtovného obdobia    | 10 165 851            | 131 510 601 | 319 105                                                 | 0                                           | 0                                  | 0                                        | 0                                            | 0                                                           | 141 995 557 |

Digital Park II, a.s.  
Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO k 31. decembru 2022  
5 1 0 0 9 7 7 3

DIČ 2 1 2 0 5 7 4 8 7 4

*Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku*

31.12.2022

| Dlhodobý nehmotný majetok                 | Bežné účtovné obdobie       |         |                    |            |                                   |                                       |                                                   | Spolu             |
|-------------------------------------------|-----------------------------|---------|--------------------|------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------|
|                                           | Aktivované náklady na vývoj | Softvér | Oceneniteľné práva | Goodwill   | Ostatný dlhodobý nehmotný majetok | Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok | Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok |                   |
| a                                         | b                           | c       | d                  | e          | f                                 | g                                     | h                                                 | i                 |
| Prvotné ocenenie                          |                             |         |                    |            |                                   |                                       |                                                   |                   |
| <b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b> | 0                           | 11 500  | 0                  | 0          | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>11 500</b>     |
| Prírastky                                 | 0                           | 0       | 0                  | 27 341 265 | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>27 341 265</b> |
| Úbytky                                    | 0                           | 0       | 0                  | 0          | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>0</b>          |
| Presuny                                   | 0                           | 0       | 0                  | 0          | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>0</b>          |
| <b>Stav na konci účtovného obdobia</b>    | 0                           | 11 500  | 0                  | 27 341 265 | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>27 352 765</b> |
| Oprávk                                    |                             |         |                    |            |                                   |                                       |                                                   |                   |
| <b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b> | 0                           | 7 092   | 0                  | 0          | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>7 092</b>      |
| Prírastky                                 | 0                           | 2 300   | 0                  | 696 434    | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>698 734</b>    |
| Úbytky                                    | 0                           | 0       | 0                  | 0          | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>0</b>          |
| Presuny                                   | 0                           | 0       | 0                  | 0          | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>0</b>          |
| <b>Stav na konci účtovného obdobia</b>    | 0                           | 9 392   | 0                  | 696 434    | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>705 826</b>    |
| Opravné položky                           |                             |         |                    |            |                                   |                                       |                                                   |                   |
| <b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b> | 0                           | 0       | 0                  | 0          | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>0</b>          |
| Prírastky                                 | 0                           | 0       | 0                  | 0          | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>0</b>          |
| Úbytky                                    | 0                           | 0       | 0                  | 0          | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>0</b>          |
| Presuny                                   | 0                           | 0       | 0                  | 0          | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>0</b>          |
| <b>Stav na konci účtovného obdobia</b>    | 0                           | 0       | 0                  | 0          | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>0</b>          |
| Zostatková hodnota                        |                             |         |                    |            |                                   |                                       |                                                   |                   |
| <b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b> | 0                           | 4 408   | 0                  | 0          | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>4 408</b>      |
| <b>Stav na konci účtovného obdobia</b>    | 0                           | 2 108   | 0                  | 26 644 831 | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>26 646 939</b> |

Digital Park II, a.s.  
Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO k 31. decembru 2022  
5 1 0 0 9 7 7 3

DIČ 2 1 2 0 5 7 4 8 7 4

*Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku*

31.12.2021

| Dlhodobý nehmotný majetok                 | Bežné účtovné obdobie       |         |                  |          |                                   |                                       |                                                   | Spolu         |
|-------------------------------------------|-----------------------------|---------|------------------|----------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------|
|                                           | Aktivované náklady na vývoj | Softvér | Oceniteľné práva | Goodwill | Ostatný dlhodobý nehmotný majetok | Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok | Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok |               |
| a                                         | b                           | c       | d                | e        | f                                 | g                                     | h                                                 | i             |
| Prvotné ocenenie                          |                             |         |                  |          |                                   |                                       |                                                   |               |
| <b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b> | 0                           | 11 500  | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>11 500</b> |
| Prírastky                                 | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>0</b>      |
| Úbytky                                    | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>0</b>      |
| Presuny                                   | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>0</b>      |
| <b>Stav na konci účtovného obdobia</b>    | 0                           | 11 500  | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>11 500</b> |
| Oprávky                                   |                             |         |                  |          |                                   |                                       |                                                   |               |
| <b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b> | 0                           | 4 792   | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>4 792</b>  |
| Prírastky                                 | 0                           | 2 300   | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>2 300</b>  |
| Úbytky                                    | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>0</b>      |
| Presuny                                   | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>0</b>      |
| <b>Stav na konci účtovného obdobia</b>    | 0                           | 7 092   | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>7 092</b>  |
| Opravné položky                           |                             |         |                  |          |                                   |                                       |                                                   |               |
| <b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b> | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>0</b>      |
| Prírastky                                 | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>0</b>      |
| Úbytky                                    | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>0</b>      |
| Presuny                                   | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>0</b>      |
| <b>Stav na konci účtovného obdobia</b>    | 0                           | 0       | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>0</b>      |
| Zostatková hodnota                        |                             |         |                  |          |                                   |                                       |                                                   |               |
| <b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b> | 0                           | 6 708   | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>6 708</b>  |
| <b>Stav na konci účtovného obdobia</b>    | 0                           | 4 408   | 0                | 0        | 0                                 | 0                                     | 0                                                 | <b>4 408</b>  |

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 0 0 9 7 7 3

DIČ 2 1 2 0 5 7 4 8 7 4

**4. Zásoby**

Spoločnosť neúčtovala o zásobách a ani o opravnej položke.

**5. Údaje o zákazkovej výrobe**

Spoločnosť neúčtuje o zákazkovej výrobe

**6. Pohľadávky**

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

|                                                                                                             | Stav<br>k 1.1.2022<br>EUR | Tvorba<br>(zvýšenie)<br>EUR | Zúčtovanie<br>(použitie)<br>EUR | Zúčtovanie<br>(zrušenie)<br>EUR | Stav<br>k 31.12.2022<br>EUR |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám                                            | 0                         | 0                           | 0                               | 0                               | 0                           |
| Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                         | 0                           | 0                               | 0                               | 0                           |
| Ostatné pohľadávky z obchodného styku                                                                       | 82 637                    | 49 694                      | 0                               | 0                               | 132 331                     |
| Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám                                                       | 0                         | 0                           | 0                               | 0                               | 0                           |
| Ostatné 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                           |
| Iné pohľadávky                                                                                              | 0                         | 0                           | 0                               | 0                               | 0                           |
| <b>Spolu</b>                                                                                                | <b>82 637</b>             | <b>49 694</b>               | <b>0</b>                        | <b>0</b>                        | <b>132 331</b>              |

Opravné položky k pohľadávkam zohľadňujú bonitu klienta a jeho schopnosť splácať svoje záväzky.

K použitiu opravnej položky dochádza pri úhrade alebo odpísaní pohľadávky po splatnosti, ku ktorej bola v minulosti vytvorená opravná položka.

K zrušeniu opravnej položky dochádza v prípadoch, kedy pominulo resp. znížilo sa riziko, že dlžník pohľadávku úplne alebo čiastočne nespláti.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 0 0 9 7 7 3

DIČ 2 1 2 0 5 7 4 8 7 4

|                                 | 31. 12. 2022      | 31. 12. 2021      |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                 | EUR               | EUR               |
| Pohľadávky v lehote splatnosti  | 11 695 977        | 16 849 210        |
| Pohľadávky po lehote splatnosti | 131 257           | 379 504           |
| <b>Spolu</b>                    | <b>11 827 234</b> | <b>17 228 714</b> |

Na pohľadávky z obchodného styku je v súvislosti s poskytnutím syndikovaného úveru zriadené záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tatra banky, a.s. a Československej obchodnej banky, a.s.

## 7. Krátkodobý finančný majetok

Spoločnosť nemá žiadny krátkodobý majetok.

## 8. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

|                                                                      | 31. 12. 2022     | 31. 12. 2021     |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                      | EUR              | EUR              |
| Náklady budúcich období - dlhodobé                                   |                  |                  |
| Servisné služby                                                      | 0                | 0                |
| Ostatné                                                              | 0                | 0                |
| <b>Spolu náklady budúcich období - dlhodobé</b>                      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Náklady budúcich období - krátkodobé                                 |                  |                  |
| Poistenie nehnuteľnosti                                              | 1 996            | 8 470            |
| Ostatné                                                              | 0                | 0                |
| <b>Spolu náklady budúcich období - krátkodobé</b>                    | <b>1 996</b>     | <b>8 470</b>     |
| Príjmy budúcich období - dlhodobé                                    |                  |                  |
| Rent free - dlhodobá časť                                            | 1 570 392        | 810 754          |
| Ostatné                                                              | 0                | 0                |
| <b>Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé</b>                       | <b>1 570 392</b> | <b>810 754</b>   |
| Príjmy budúcich období - krátkodobé                                  |                  |                  |
| Rent free - krátkodobá časť, odhad prev.nákladov hrazených nájomcami | 3 526 936        | 2 537 749        |
| Ostatné                                                              | 0                | 0                |
| <b>Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé</b>                     | <b>3 526 936</b> | <b>2 537 749</b> |
| <b>Spolu</b>                                                         | <b>5 099 324</b> | <b>3 356 973</b> |

Na účte príjmy budúcich období je účtované tzv. rent free (zľava na nájomnom za prvé obdobia nájmu) obdobie podľa nájomných zmlúv, zostatok k 31.12.2022 vo výške 2 047 645 EUR, ktorý sa bude dopĺňať o nové hodnoty nových nájomných zmlúv v roku 2023 a časovo rozpúšťať do výnosov podľa dĺžky nájmu jednotlivých nájomníkov.

Účtujú sa tu tiež očakávané výnosy od nájomcov za prevádzkové náklady, ktoré spoločnosti vznikli počas roka 2022 a budú vyúčtované nájomcom v roku 2023 Spoločnosť zaúčtovala tieto odhadované výnosy na úhradu prevádzkových nákladov k 31.12.2022 v celkovej výške 3 049 683 EUR.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 1 | 0 | 0 | 9 | 7 | 7 | 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

DIČ 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 1 | 2 | 0 | 5 | 7 | 4 | 8 | 7 | 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

**9. Vlastné imanie**

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2022 je 57 495 900 EUR (k 31. decembru 2021: 33 066 000 EUR).

Základné imanie sa v priebehu účtovného obdobia roka 2022 zvýšilo o 24 429 900 EUR nepeňažným vkladom (zápočtom pohľadávok vo výške 24 429 900 EUR). Toto zvýšenie k 31. decembru 2022 ešte nie je zapísané v obchodnom registri.

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovný zisk za rok 2021 vo výške 528 883 EUR bol rozdelený takto:

|                                           | EUR            |
|-------------------------------------------|----------------|
| Výplata dividend                          | 0              |
| Prídel do rezervného fondu                | 26 444         |
| Prídel do štatutárnych a ostatných fondov | 0              |
| Úhrada straty minulých období             | 0              |
| Prevod na nerozdelený zisk                | 502 439        |
| <b>Spolu</b>                              | <b>528 883</b> |

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2022 vo výške -1 732 244 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prevod na neuhradenú stratu minulých rokov 1 732 244 EUR.

**10. Rezervy**

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

|                                                   | Stav<br>k 1.1.2022<br>EUR | Tvorba<br>EUR | Zúčtovanie<br>(použitie)<br>EUR | Zúčtovanie<br>(zrušenie)<br>EUR | Stav<br>k 31. 12. 2022<br>EUR |
|---------------------------------------------------|---------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| <b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>                  | <b>0</b>                  | <b>0</b>      | <b>0</b>                        | <b>0</b>                        | <b>0</b>                      |
| <b>Ostatné rezervy dlhodobé</b>                   |                           |               |                                 |                                 |                               |
| Záručné opravy                                    | 0                         | 0             | 0                               | 0                               | 0                             |
| Odchodné do dôchodku                              | 0                         | 0             | 0                               | 0                               | 0                             |
| <b>Ostatné rezervy dlhodobé spolu</b>             | <b>0</b>                  | <b>0</b>      | <b>0</b>                        | <b>0</b>                        | <b>0</b>                      |
| <b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>                | <b>4 820</b>              | <b>21 963</b> | <b>4 820</b>                    | <b>0</b>                        | <b>21 963</b>                 |
| <b>Zákonné rezervy krátkodobé</b>                 |                           |               |                                 |                                 |                               |
| Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia | 0                         | 0             | 0                               | 0                               | 0                             |
| Rezerva na emisie                                 | 0                         | 0             | 0                               | 0                               | 0                             |
| <b>Zákonné rezervy krátkodobé spolu</b>           | <b>0</b>                  | <b>0</b>      | <b>0</b>                        | <b>0</b>                        | <b>0</b>                      |
| <b>Ostatné rezervy krátkodobé</b>                 |                           |               |                                 |                                 |                               |
| Sprostredkovateľské provízie                      | 0                         | 0             | 0                               | 0                               | 0                             |
| Audit účtovnej závierky                           | 4 820                     | 6 500         | 4 820                           | 0                               | 6 500                         |
| Odborné posudky                                   | 0                         | 2 925         | 0                               | 0                               | 2 925                         |
| Odmeny pracovníkom                                | 0                         | 0             | 0                               | 0                               | 0                             |
| Odstupné zamestnancom                             | 0                         | 0             | 0                               | 0                               | 0                             |
| Pokuty a penále                                   | 0                         | 0             | 0                               | 0                               | 0                             |
| Iné                                               | 0                         | 12 538        | 0                               | 0                               | 12 538                        |
|                                                   | <b>4 820</b>              | <b>21 963</b> | <b>4 820</b>                    | <b>0</b>                        | <b>21 963</b>                 |
| Nevyfakturované dodávky majetku                   | 0                         | 0             | 0                               | 0                               | 0                             |
| <b>Ostatné rezervy krátkodobé spolu</b>           | <b>4 820</b>              | <b>21 963</b> | <b>4 820</b>                    | <b>0</b>                        | <b>21 963</b>                 |

**11. Závazky**

Závazky (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

|                              | 31. 12. 2022<br>EUR | 31. 12. 2021<br>EUR |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Závazky po lehote splatnosti | 38 117              | 0                   |
| Závazky v lehote splatnosti  | 5 904 807           | 44 804 347          |
|                              | <b>5 942 924</b>    | <b>44 804 347</b>   |

V záväzkoch v lehote splatnosti k 31.12.2021 bol zahrnutý aj zostatok vydaných a upísaných dlhopisov, ktoré boli v priebehu roka 2022 predané.

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2022 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 1 | 0 | 0 | 9 | 7 | 7 | 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

DIČ 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 1 | 2 | 0 | 5 | 7 | 4 | 8 | 7 | 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

|                                                                                                        | Účtovná<br>hodnota | Menej ako<br>1 rok | 1 – 5 rokov   | Viac ako 5<br>rokov |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------|---------------------|
| Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám                                          | 497 575            | 497 575            | 0             | 0                   |
| Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                  | 0                  | 0             | 0                   |
| Ostatné záväzky z obchodného styku                                                                     | 5 407 232          | 5 369 887          | 37 345        | 0                   |
| Čistá hodnota zákazky                                                                                  | 0                  | 0                  | 0             | 0                   |
| Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám                                                     | 0                  | 0                  | 0             | 0                   |
| Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám            | 0                  | 0                  | 0             | 0                   |
| Ostatné dlhodobé záväzky                                                                               | 0                  | 0                  | 0             | 0                   |
| Dlhodobé prijaté preddavky                                                                             | 0                  | 0                  | 0             | 0                   |
| Dlhodobé zmenky na úhradu                                                                              | 0                  | 0                  | 0             | 0                   |
| Vydané dlhopisy                                                                                        | 0                  | 0                  | 0             | 0                   |
| Iné dlhodobé záväzky                                                                                   | 0                  | 0                  | 0             | 0                   |
| Závazky voči spoločníkom a združeniu                                                                   | 0                  | 0                  | 0             | 0                   |
| Závazky voči zamestnancom                                                                              | 0                  | 0                  | 0             | 0                   |
| Závazky zo sociálneho poistenia                                                                        | 0                  | 0                  | 0             | 0                   |
| Daňové záväzky a dotácie                                                                               | 0                  | 0                  | 0             | 0                   |
| Závazky z derivátových operácií                                                                        | 0                  | 0                  | 0             | 0                   |
| Iné záväzky                                                                                            | 0                  | 0                  | 0             | 0                   |
|                                                                                                        | <b>5 904 807</b>   | <b>5 867 462</b>   | <b>37 345</b> | <b>0</b>            |

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 1 0 0 9 7 7 3

DIČ

2 1 2 0 5 7 4 8 7 4

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2021 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|                                                                                                        | Účtovná<br>hodnota | Menej ako<br>1 rok | 1 – 5 rokov       | Viac ako 5<br>rokov |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|---------------------|
| Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám                                          | 1 811 680          | 1 811 680          | 0                 | 0                   |
| Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Ostatné záväzky z obchodného styku                                                                     | 3 484 500          | 3 449 196          | 35 304            | 0                   |
| Čistá hodnota zákazky                                                                                  | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám                                                     | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám            | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Ostatné dlhodobé záväzky                                                                               | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Dlhodobé prijaté preddavky                                                                             | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Dlhodobé zmenky na úhradu                                                                              | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Vydané dlhopisy                                                                                        | 39 497 610         | 0                  | 39 497 610        | 0                   |
| Iné dlhodobé záväzky                                                                                   | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Záväzky voči spoločníkom a združeniu                                                                   | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Záväzky voči zamestnancom                                                                              | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Záväzky zo sociálneho poistenia                                                                        | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Daňové záväzky a dotácie                                                                               | 10 557             | 10 557             | 0                 | 0                   |
| Záväzky z derivátových operácií                                                                        | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Iné záväzky                                                                                            | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
|                                                                                                        | <b>44 804 347</b>  | <b>5 271 433</b>   | <b>39 532 914</b> | <b>0</b>            |

**12. Odložený daňový záväzok**

Výpočet odloženého daňového záväzku je uvedený v nasledujúcom prehľade:

|                                                                                                       | 31. 12. 2022<br>EUR | 31. 12. 2021<br>EUR |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou |                     |                     |
| – odpočítateľné                                                                                       | -181 653            | -175 063            |
| – zdaniteľné                                                                                          | 67 099 380          | 62 710 541          |
| Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti                                                           | -936 008            | 0                   |
| Nevyužitie daňové odpočty a iné daňové nároky                                                         | 0                   | 0                   |
| Sadzba dane z príjmov (v %)                                                                           | 21                  | 21                  |
| <b>Odložený daňový záväzok</b>                                                                        | <b>13 856 161</b>   | <b>13 132 450</b>   |

|                                       | EUR            |
|---------------------------------------|----------------|
| Stav k 31. decembru 2022              | 13 856 161     |
| Stav k 31. decembru 2021              | 13 132 450     |
| <b>Zmena</b>                          | <b>723 711</b> |
| z toho:                               |                |
| – zaúčtované do výsledku hospodárenia | -437 519       |
| – zaúčtované do vlastného imania      | 1 161 229      |

Suma odloženého daňového záväzku vo výške 1 161 229 EUR súvisí s precenením zabezpečovacích derivátov a bola zaúčtovaná do vlastného imania na oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

**13. Sociálny fond**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**14. Bankové úvery**

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|                                 | Mena | Dátum splatnosti | Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2022 | Suma istiny v eurách k 31.12.2022 | Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2021 |
|---------------------------------|------|------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Dlhodobé bankové úvery</b>   |      |                  |                                            |                                   |                                            |
| Bankový úver                    | EUR  | 31.12.2022       |                                            |                                   | 70 720 347                                 |
| Bankový úver                    | EUR  | 15.4.2027        | 89 313 700                                 | 89 313 700                        | 0                                          |
|                                 |      |                  | <b>89 313 700</b>                          | <b>89 313 700</b>                 | <b>0</b>                                   |
| <b>Krátkodobé bankové úvery</b> |      |                  |                                            |                                   |                                            |
| Bankový úver                    | EUR  |                  | 0                                          | 0                                 | 0                                          |

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 0 0 9 7 7 3

DIČ 2 1 2 0 5 7 4 8 7 4

Štruktúra bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|                                                                  | 31.12.2022<br>EUR | 31.12.2021<br>EUR |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bankové úvery po splatnosti                                      | 0                 | 0                 |
| Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka          | 3 803 543         | 70 720 347        |
| Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov       | 85 652 900        | 0                 |
| Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov | 0                 | 0                 |
| <b>Spolu</b>                                                     | <b>89 456 443</b> | <b>70 720 347</b> |

Ako súčasť vkladu časti podniku zo dňa 14.8.2017 spoločnosť prevzala časť pôvodného bankového úveru vo výške 111 000 000 EUR na základe zmluvy s konzorciom bánk Všeobecnou úverovou bankou, a. s., Československou obchodnou bankou, a. s., Slovenskou sporiteľňou, a. s. a Tatra bankou, a. s. zo dňa 7. 12. 2015. Úver prevzala v rozsahu týkajúcom sa 85% istiny úveru a príslušenstva úveru súvisiaceho s touto časťou istiny. Istina poskytnutého úveru bola v priebehu roka 2022 refinancovaná so splatnosťou na ďalších 5 rokov a zároveň aj navýšená (k 31.12.2021 bola vo výške 70 720 347 EUR).

#### 15. Pôžičky a návratné finančné výpomoci

Spoločnosť obdržala krátkodobú úročenú pôžičku od spriaznenej účtovnej jednotky:

| Mena                                          | Úrok p.a.<br>v % | Dátum<br>splatnosti | Suma istiny<br>v príslušnej<br>mene<br>k<br>31.12.2022 | Suma istiny<br>v eurách<br>k<br>31.12.2022 | Suma istiny<br>v príslušnej<br>mene<br>k<br>31.12.2021 |
|-----------------------------------------------|------------------|---------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci</b>   |                  |                     |                                                        |                                            |                                                        |
| Pôžička                                       | EUR              |                     | 0                                                      | 0                                          | 0                                                      |
|                                               |                  |                     | <b>0</b>                                               | <b>0</b>                                   | <b>0</b>                                               |
| <b>Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci</b> |                  |                     |                                                        |                                            |                                                        |
| Pôžička Alto Property j.s.a.                  | EUR              | 4,81                | 8.3.2023                                               | 217 158                                    | 217 158                                                |
|                                               |                  |                     |                                                        | <b>217 158</b>                             | <b>217 158</b>                                         |
| <b>Spolu</b>                                  |                  |                     |                                                        | <b>217 158</b>                             | <b>0</b>                                               |

Štruktúra pôžičiek a návratných finančných výpomocí podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|                                               | 31.12.2022<br>EUR | 31.12.2021<br>EUR |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Po splatnosti                                 | 0                 | 0                 |
| Zostatková doba splatnosti do 1 roka          | 224 713           | 0                 |
| Zostatková doba splatnosti 1 až 5 rokov       | 0                 | 0                 |
| Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov | 0                 | 0                 |
| <b>Spolu</b>                                  | <b>224 713</b>    | <b>0</b>          |

**16. Časové rozlíšenie**

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|                                                   | 31. 12. 2022<br>EUR | 31. 12. 2021<br>EUR |
|---------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Výdavky budúcich období - dlhodobé                |                     |                     |
| Úroky                                             | 0                   | 0                   |
| <b>Spolu výdavky budúcich období - dlhodobé</b>   | <b>0</b>            | <b>0</b>            |
| Výdavky budúcich období - krátkodobé              |                     |                     |
| Výzva na úhradu od poisťovne                      | 0                   | 696                 |
| <b>Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé</b> | <b>0</b>            | <b>696</b>          |
| Výnosy budúcich období - dlhodobé                 |                     |                     |
| Dotácie na obstaranie dlhodobého hmotného majetku | 0                   | 0                   |
| Emisné kvóty                                      | 0                   | 0                   |
| <b>Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé</b>    | <b>0</b>            | <b>0</b>            |
| Výnosy budúcich období - krátkodobé               |                     |                     |
| Prenájom priestorov                               | 286 906             | 325 380             |
| Iné                                               | 0                   | 0                   |
| <b>Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé</b>  | <b>286 906</b>      | <b>325 380</b>      |
| <b>Spolu</b>                                      | <b>286 906</b>      | <b>326 076</b>      |

**D. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV**

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

|                                                     | 2022                  |                |          | 2021                  |                |          |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------|----------|-----------------------|----------------|----------|
|                                                     | Základ<br>dane<br>EUR | Daň<br>EUR     | Daň<br>% | Základ<br>dane<br>EUR | Daň<br>EUR     | Daň<br>% |
| Výsledok hospodárenia pred zdanením                 | -2 169 763            |                |          | 677 916               |                |          |
| z toho teoretická daň 21 %                          |                       | -455 650       | 21,00 %  |                       | 142 362        | 21,00 %  |
| Daňovo neuznané náklady                             | 1 326 180             | 278 498        | -12,84 % | 1 680 649             | 352 937        | 52,06 %  |
| Výnosy nepodliehajúce dani                          | -92 426               | -19 409        | 0,89 %   | -29 619               | -6 220         | -0,92 %  |
| Umorenie daňovej straty                             | 0                     | 0              | 0,00 %   | 0                     | 0              | 0,00 %   |
| Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov | 0                     | 0              | 0,00 %   | 0                     | 0              | 0,00 %   |
| Daň vyberaná zrážkou                                | 0                     | 0              | 0,00 %   | 0                     | 0              | 0,00 %   |
|                                                     | -936 009              | -196 561       | 9,06 %   | 2 328 946             | 489 079        | 72,14 %  |
| <b>Splatná daň</b>                                  | <b>0</b>              | <b>9,06 %</b>  |          | <b>489 079</b>        | <b>72,14 %</b> |          |
| Odložená daň                                        | -437 519              | 20,16 %        |          | -340 046              | -50,16 %       |          |
| <b>Celková vykázaná daň</b>                         | <b>-437 519</b>       | <b>29,22 %</b> |          | <b>149 033</b>        | <b>21,98 %</b> |          |

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 0 0 9 7 7 3

DIČ 2 1 2 0 5 7 4 8 7 4

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2022<br>EUR | 2021<br>EUR |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Suma odložených daní z príjmov účtovaných v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov                                                                                                                                                                            | 0           | 0           |
| Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovaná v bežnom účtovnom období 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                                                                                                                           | 0           | 0           |
| Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov                                                                                                                                                                        | 1 161 229   | 0           |

Sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike je 21 % (v roku 2021: 21 %).

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 0 0 9 7 7 3

DIČ 2 1 2 0 5 7 4 8 7 4

**E. INFORMÁCIE O MAJETKU A ZÁVÄZKOCH ZABEZPEČENÝCH DERIVÁTMÍ****1. Deriváty**

Spoločnosť má uzatvorený úrokový swap IRS v SLSP s nominálnou hodnotou 36 000 000 EUR s trvaním do 15.04.2027 a jeho reálna hodnota k 31. decembru 2022 je 2 195 945 EUR, úrokový swap IRS v ČSOB s nominálnou hodnotou 36 000 000 EUR s trvaním do 15.04.2027 a jeho reálna hodnota k 31. decembru 2022 je 2 177 927 EU, úrokový swap IRS v TB s nominálnou hodnotou 20 000 000 EUR s trvaním do 15.04.2027 a jeho reálna hodnota k 31. decembru 2022 je 1 179 997 EUR. Odložená daň z precenenia všetkých úrokových swapov je 1 161 229 EUR. Spoločnosť vykazuje swap medzi zabezpečovacími derivátmi.

Prehľad o derivátoch určených na obchodovanie a zabezpečovacích derivátoch:

|                                                 | Účtovná hodnota  |          | Dohodnutá cena        |         |
|-------------------------------------------------|------------------|----------|-----------------------|---------|
|                                                 | pohľadávky       | záväzku  | podkladového nástroja |         |
| <b>Deriváty určené na obchodovanie, z toho:</b> | <b>0</b>         | <b>0</b> |                       |         |
| Menová futurita                                 | 0                | 0        |                       |         |
| <b>Zabezpečovacie deriváty, z toho:</b>         | <b>5 553 869</b> | <b>0</b> |                       |         |
| Úrokový swap SLSP                               | 2 195 945        | 0        | ✓                     | 1,409 % |
| Úrokový swap ČSOB                               | 2 177 927        | 0        | ✓                     | 1,425 % |
| Úrokový swap TB                                 | 1 179 997        | 0        | ✓                     | 1,420 % |

|                                                 | k 31.12.2022          |                  | k 31.12.2021          |                |
|-------------------------------------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|----------------|
|                                                 | Zmena reálnej hodnoty |                  | Zmena reálnej hodnoty |                |
|                                                 | výsledok hospodárenia | vlastné imanie   | výsledok hospodárenia | vlastné imanie |
| <b>Deriváty určené na obchodovanie, z toho:</b> | -                     | 0                | <b>0</b>              | 0              |
| Menová futurita                                 | -                     | 0                | 0                     | 0              |
| <b>Zabezpečovacie deriváty, z toho:</b>         | <b>0</b>              | <b>5 529 663</b> | <b>0</b>              | <b>0</b>       |
| Úrokový swap                                    | 0                     | 5 529 663        | 0                     | 0              |

Úrokovým swapom je zabezpečený úver do výšky 92 000 000 EUR.

**I. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT****1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

|                     | 2022<br>EUR       | 2021<br>EUR       |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Výrobky</b>      |                   |                   |
| Výrobky             | 0                 | 0                 |
|                     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Tovar</b>        |                   |                   |
| Tovar               | 0                 | 0                 |
|                     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Služby</b>       |                   |                   |
| Prenájom priestorov | 13 788 980        | 12 505 876        |
|                     | <b>13 788 980</b> | <b>12 505 876</b> |
| <b>Spolu</b>        | <b>13 788 980</b> | <b>12 505 876</b> |

**2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**3. Aktivácia**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**4. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti**

|                                                                                   | 2022<br>EUR    | 2021<br>EUR   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Tržby z predaja dlhodobého majetku                                                | 43 663         | 30 102        |
| Ostatné výnosy z hosp. činnosti -<br>refakturácie, poistné plnenie, odpis záväzku | 56 794         | 48 204        |
| Rozpustenie dotácie na obstaranie výrobnéj<br>linky                               | 0              | 0             |
| Zmluvné pokuty a penále                                                           | 0              | 0             |
| Iné                                                                               | 0              | 0             |
| <b>Spolu</b>                                                                      | <b>100 457</b> | <b>78 306</b> |

*Z toho výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:*

|                                                   |   |   |
|---------------------------------------------------|---|---|
| Náhrada škody zo živelných pohrôm od<br>poisťovne | 0 | 0 |
|---------------------------------------------------|---|---|

**5. Osobné náklady**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku

**6. Kurzové zisky**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku

**7. Finančné výnosy**

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|                                                                                          | 2022           | 2021     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|
|                                                                                          | EUR            | EUR      |
| Výnosy z precenenenia derivátov určených na obchodovanie na reálnu hodnotu               | 311 829        | 0        |
| Výnos z rozdielu medzi uznanou hodnotou vkladu a účtovnou hodnotou vkladateľného majetku | 0              | 0        |
| Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke                        | 0              | 0        |
| Výnosové úroky                                                                           | 0              | 2        |
| Ostatné finančné výnosy                                                                  | 0              | 0        |
| <b>Spolu</b>                                                                             | <b>311 829</b> | <b>2</b> |

**8. Náklady na poskytnuté služby**

|                                       | 2022             | 2021             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
|                                       | EUR              | EUR              |
| Správa nehnuteľnosti a strážna služba | 1 600 478        | 1 685 785        |
| Služby RE Development                 | 837 068          | 816 984          |
| Nájomné                               | 10 694           | 46 975           |
| Vedenie účtovníctva a finančné služby | 27 948           | 33 369           |
| Právne služby                         | 92 360           | 29 275           |
| Audit                                 | 12 820           | 7 300            |
| Ostatné služby                        | 24 319           | 56 480           |
| <b>Spolu</b>                          | <b>2 605 687</b> | <b>2 676 168</b> |

**9. Ostatné náklady na hospodársku činnosť**

|                     | 2022             | 2021             |
|---------------------|------------------|------------------|
|                     | EUR              | EUR              |
| Odpisy              | 5 046 718        | 4 508 304        |
| Materiál a energie  | 1 776 030        | 1 172 533        |
| Daň z nehnuteľností | 216 506          | 216 278          |
| Ostatné služby      | 94 241           | 122 784          |
| <b>Spolu</b>        | <b>7 133 495</b> | <b>6 019 899</b> |

*Z toho náklady, ktoré majú výnimočný výskyt alebo rozsah:*

|                                      |   |   |
|--------------------------------------|---|---|
| Škody zo živelných pohrôm na majetku | 0 | 0 |
|--------------------------------------|---|---|

**10. Kurzové straty**

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 0 0 9 7 7 3

DIČ 2 1 2 0 5 7 4 8 7 4

|                                                                          | 2022<br>EUR | 2021<br>EUR |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Kurzové straty                                                           | 3           | 0           |
| Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka | 0           | 0           |
| <b>Spolu</b>                                                             | <b>3</b>    | <b>0</b>    |

**11. Finančné náklady**

|                                                                         | 2022<br>EUR      | 2021<br>EUR      |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku             |                  | 0                |
| Nákladové úroky                                                         | 5 165 746        | 3 184 913        |
| Finančné služby                                                         | 415 007          | 25 288           |
| Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie | 1 051 095        | 0                |
| Iné                                                                     | 0                | 0                |
| <b>Spolu</b>                                                            | <b>6 631 848</b> | <b>3 210 201</b> |

**12. Náklady za audit a poradenstvo**

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky auditorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

|                                                                                              | 2022<br>EUR  | 2021<br>EUR  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo auditorskou spoločnosťou | 6 500        | 7 300        |
| Iné uisťovacie služby                                                                        | 0            | 0            |
| Daňové poradenstvo                                                                           | 0            | 0            |
| Ostatné neauditorské služby                                                                  | 0            | 0            |
| <b>Spolu</b>                                                                                 | <b>6 500</b> | <b>7 300</b> |

**13. Čistý obrat**

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výrobkov, tovarov a služieb alebo iných činností účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

| <u>Krajina</u>             | <u>Výrobky, tovary a služby</u> | 2022<br>EUR       | 2021<br>EUR       |
|----------------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Slovenská republika</b> | Prenájom                        | 13 788 980        | 12 505 876        |
|                            | <b>Spolu</b>                    | <b>13 788 980</b> | <b>12 505 876</b> |
| <b>Spolu</b>               | Služby                          | 13 788 980        | 12 505 876        |
|                            | <b>Spolu</b>                    | <b>13 788 980</b> | <b>12 505 876</b> |

**J. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

|   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 1 | 0 | 0 | 9 | 7 | 7 | 3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

DIČ 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 1 | 2 | 0 | 5 | 7 | 4 | 8 | 7 | 4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

**1. Podmienенý majetok**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**2. Podmienенé záväzky**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**3. Ostatné finančné povinnosti**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**4. Najatý majetok**

Spoločnosť má v nájme pozemky (2 416 m<sup>2</sup>) v nájme od tretej osoby. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú s možnosťou výpovede v určených prípadoch. Ročné nájomné predstavuje 11 405 EUR.

**5. Prenajatý majetok**

Spoločnosť prenájima majetok, ktorý vykazuje v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok tretím osobám.

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

Po 31. decembri 2022 nastali tieto udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva:

- Od 09.06.2023 je základné imanie spoločnosti 5 000 000 EUR a zároveň došlo k transformácii spoločnosti zo spoločnosti s ručením obmedzeným na akciovú spoločnosť
- Spoločnosti bola poskytnutá dotácia na pokrytie dodatočných nákladov v dôsledku zvýšenia cien plynu a elektriny vo výške 53 369 EUR od Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky

**L. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB**

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 0 0 9 7 7 3

DIČ 2 1 2 0 5 7 4 8 7 4

| Spriaznená osoba          | Druh obchodu                  | 2022<br>EUR      | 2021<br>EUR      |
|---------------------------|-------------------------------|------------------|------------------|
| Penta Investments, s.r.o. | poskytnuté služby             | 0                | 33 369           |
|                           | dobropis za poskytnuté služby | 0                | 11 106           |
| Penta Real Estate s.r.o.  | obstaranie DHM                | 0                | 20 344           |
|                           | služby v skupine              | 0                | 816 984          |
|                           | záväzky za poskytnuté služby  | 0                | 542 742          |
| Privatbanka a.s.          | bankové účty                  | 0                | 190 768          |
|                           | bankové poplatky              | 0                | 278              |
|                           | bankové úroky                 | 0                | 2                |
| Burao                     | úroky                         | 227 437          | 0                |
| Burao                     | úroky - bondy                 | 1 432 290        |                  |
| Alto Investments j.s.a.   | úroky                         | 1 867 749        | 0                |
| Alto Real Estate j.s.a.   | služby                        | 596 100          | 0                |
| <b>Spolu</b>              |                               | <b>4 123 576</b> | <b>1 615 593</b> |

| Materská účtovná jednotka do 31.12.2021 | Druh obchodu      | 2022<br>EUR | 2021<br>EUR      |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------|------------------|
| PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED       | vydané dlhopisy   |             | 0                |
|                                         | úroky z dlhopisov | 0           | 1 509 952        |
| <b>Spolu</b>                            |                   | <b>0</b>    | <b>1 509 952</b> |

Priятé zálohy a zábezpeky od spriaznených osôb

| Spriaznená osoba                   | 2022<br>EUR  | 2021<br>EUR      |
|------------------------------------|--------------|------------------|
| Dôvera zdravotná poisťovňa, a.s.   | 0            | 281 274          |
| FORTUNA SK, a.s.                   | 0            | 152 886          |
| MECOM GROUP s.r.o.                 | 0            | 48 952           |
| mediworx software solutions, a.s.  | 0            | 66 296           |
| MIRAKL, a.s.                       | 0            | 148 969          |
| Penta Hospitals International a.s. | 0            | 21 553           |
| Penta Investments, s.r.o.          | 0            | 164 267          |
| Penta Real Estate, s.r.o.          | 0            | 13 667           |
| Prima banka Slovensko, a.s.        | 0            | 123 616          |
| Privatbanka, a.s.                  | 0            | 134 761          |
| ProCare, a.s.                      | 0            | 46 666           |
| Svet zdravia a.s.                  | 0            | 71 861           |
| Svet zdravia Development, a.s.     | 0            | 5 276            |
| Alto Real Estate j.s.a.            | 1 148        | 0                |
| <b>Spolu</b>                       | <b>1 148</b> | <b>1 280 044</b> |

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 0 0 9 7 7 3

DIČ 2 1 2 0 5 7 4 8 7 4

Spoločnosť v rámci svojej hlavnej podnikateľskej činnosti prenájma administratívne priestory DP II a DP III aj spriazneným spoločnostiam.

Informácie o výnosoch z prenájmu so spriaznenými osobami:

| Spriaznená osoba                   | 2022<br>EUR   | 2021<br>EUR      |
|------------------------------------|---------------|------------------|
| Penta Hospitals International a.s. | 0             | 48 680           |
| Dôvera zdravotná poisťovňa, a.s.   | 0             | 606 337          |
| FORTUNA SK, a.s.                   | 0             | 253 305          |
| MECOM GROUP s.r.o.                 | 0             | 98 182           |
| mediworx software solutions, a.s.  | 0             | 109 353          |
| MIRAKL, a.s.                       | 0             | 288 834          |
| Penta Investments, s.r.o.          | 0             | 601 116          |
| Prima banka Slovensko, a.s.        | 0             | 267 069          |
| Privatbanka, a.s.                  | 0             | 562 262          |
| ProCare, a.s.                      | 0             | 195 256          |
| Svet zdravia, a.s.                 | 0             | 144 677          |
| NeoHealth s.r.o.                   | 0             | 2 100            |
| Svet zdravia Development, a.s.     | 0             | 8 453            |
| Penta Real Estate, s.r.o.          | 0             | 104 454          |
| Media and Digital Service          | 0             | 8 031            |
| Digital Park I, a.s.               | 7 011         | 0                |
| Alto Real Estate j.s.a.            | 3 392         | 0                |
| <b>Spolu</b>                       | <b>10 403</b> | <b>3 298 109</b> |

Spoločnosť od začiatku roka nie je súčasťou skupiny Penta a spoločnosť Penta Real Estate Holding Limited už nie je materskou spoločnosťou od januára 2022. Materskou spoločnosťou je spoločnosť Alto Property j. s. a., a ktorou neboli v roku 2022 uskutočnené žiadne transakcie. Transakcie sa uskutočnili o spriaznenými osobami: Alto Investments j.s. a, Alto Real Estate j.s.a. a Digital Park I, a.s..

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

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

#### N. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**O. PREHLAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA**

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

|                                                                    | Stav k<br>1.1.2022<br>EUR | Prírastky<br>EUR   | Úbytky<br>EUR    | Presuny<br>EUR  | Stav k<br>31.12.2022<br>EUR |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|------------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>Základné imanie</b>                                             | <b>33 066 000</b>         | <b>24 429 900</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>        | <b>57 495 900</b>           |
| Základné imanie                                                    | 33 066 000                | 0                  |                  |                 | 33 066 000                  |
| Zmena základného imania                                            | 0                         | 24 429 900         | 0                | 0               | 24 429 900                  |
| Pohl'adávky za upísané vlastné imanie                              | 0                         | 0                  | 0                | 0               | 0                           |
| <b>Emisné ážio</b>                                                 | <b>0</b>                  | <b>0</b>           | <b>0</b>         | <b>0</b>        | <b>0</b>                    |
| <b>Ostatné kapitálové fondy</b>                                    | <b>0</b>                  | <b>50 918 271</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>        | <b>50 918 271</b>           |
| <b>Zákonné rezervné fondy</b>                                      | <b>274 626</b>            | <b>0</b>           | <b>274 626</b>   | <b>26 444</b>   | <b>26 444</b>               |
| Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)                           | 274 626                   | 0                  | 274 626          | 26 444          | 26 444                      |
| Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely                   | 0                         | 0                  | 0                | 0               | 0                           |
| <b>Ostatné fondy zo zisku</b>                                      | <b>0</b>                  | <b>0</b>           | <b>0</b>         | <b>0</b>        | <b>0</b>                    |
| Štatutárne fondy                                                   | 0                         | 0                  | 0                | 0               | 0                           |
| Ostatné fondy zo zisku                                             | 0                         |                    |                  | 0               | 0                           |
| <b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>                            | <b>0</b>                  | <b>-28 692 566</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>        | <b>-28 692 566</b>          |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov                | 0                         | 4 368 434          | 0                | 0               | 4 368 434                   |
| Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín                         | 0                         | 0                  | 0                | 0               | 0                           |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení | 0                         | -33 061 000        | 0                | 0               | -33 061 000                 |
| <b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>                        | <b>3 843 495</b>          | <b>-35 793</b>     | <b>4 345 934</b> | <b>502 439</b>  | <b>-35 793</b>              |
| Nerozdelený zisk minulých rokov                                    | 3 843 495                 | 0                  | 4 345 934        | 502 439         | 0                           |
| Neuhradená strata minulých rokov                                   | 0                         | -35 793            | 0                | 0               | -35 793                     |
| <b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>             | <b>528 883</b>            | <b>-1 732 244</b>  | <b>0</b>         | <b>-528 883</b> | <b>-1 732 244</b>           |
| <b>Spolu</b>                                                       | <b>37 713 004</b>         | <b>44 887 568</b>  | <b>4 620 560</b> | <b>0</b>        | <b>77 980 012</b>           |

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 1 0 0 9 7 7 3

DIČ 2 1 2 0 5 7 4 8 7 4

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

|                                                                    | Stav k<br>1.1.2021<br>EUR | Prírastky<br>EUR | Úbytky<br>EUR | Presuny<br>EUR    | Stav k<br>31.12.2021<br>EUR |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------|---------------|-------------------|-----------------------------|
| <b>Základné imanie</b>                                             | <b>33 066 000</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>          | <b>33 066 000</b>           |
| Základné imanie                                                    | 33 066 000                | 0                | 0             | 0                 | 33 066 000                  |
| Zmena základného imania                                            | 0                         | 0                | 0             | 0                 | 0                           |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie                               | 0                         | 0                | 0             | 0                 | 0                           |
| <b>Emisné ážio</b>                                                 | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>                    |
| <b>Ostatné kapitálové fondy</b>                                    | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>                    |
| <b>Zákonné rezervné fondy</b>                                      | <b>209 655</b>            | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>64 971</b>     | <b>274 626</b>              |
| Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)                           | 209 655                   | 0                | 0             | 64 971            | 274 626                     |
| Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely                   | 0                         | 0                | 0             | 0                 | 0                           |
| <b>Ostatné fondy zo zisku</b>                                      | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>                    |
| Štatutárne fondy                                                   | 0                         | 0                | 0             | 0                 | 0                           |
| Ostatné fondy zo zisku                                             | 0                         |                  |               | 0                 | 0                           |
| <b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>                            | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>                    |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov                | 0                         | 0                | 0             | 0                 | 0                           |
| Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín                         | 0                         | 0                | 0             | 0                 | 0                           |
| Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení | 0                         | 0                | 0             | 0                 | 0                           |
| <b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>                        | <b>2 609 039</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>1 234 456</b>  | <b>3 843 495</b>            |
| Nerozdelený zisk minulých rokov                                    | 2 609 039                 | 0                | 0             | 1 234 456         | 3 843 495                   |
| Neuhradená strata minulých rokov                                   | 0                         | 0                | 0             | 0                 | 0                           |
| <b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>             | <b>1 299 427</b>          | <b>528 883</b>   | <b>0</b>      | <b>-1 299 427</b> | <b>528 883</b>              |
| <b>Spolu</b>                                                       | <b>37 184 121</b>         | <b>528 883</b>   | <b>0</b>      | <b>0</b>          | <b>37 713 004</b>           |

## P. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2022

### Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

### Ekvivalenty peňažnej hotovosti

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, 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.

**Prehľad peňažných tokov s použitím nepriamej metódy vykazovania v celých EUR**

| Pol.      | Obsah položky                                                                                                                           | Bežné obdobie<br>31.12.2022 | Minulé obdobie<br>31.12.2021 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>A.</b> | <b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>                                                                                             |                             |                              |
| Z/S       | Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov                                                                   |                             |                              |
|           | Zisk ( + )                                                                                                                              |                             | 677 916                      |
|           | Strata ( - )                                                                                                                            | -2 169 763                  |                              |
| A.1.      | Nepeňažné operácie ovplyvňujúce hosp. výsledok z bežnej činnosti                                                                        | 8 437 114                   | 7 886 197                    |
|           | A.1.1. Odpisy dlhodobého nehmot. a hmot. majetku ( + )                                                                                  | 5 046 719                   | 4 508 304                    |
|           | A.1.2. Zostatková hodnota dlhodob. nehmot. a hmot. majetku ( + )                                                                        |                             |                              |
|           | A.1.3. Odpis opravnej položky k nadobudnutému majetku ( + - )                                                                           |                             |                              |
|           | A.1.4. Zmena stavu dlhodobých rezerv ( + )                                                                                              | 17 143                      | -508                         |
|           | A.1.5. Zmena stavu opravných položiek ( + - )                                                                                           | 49 694                      |                              |
|           | A.1.6. Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov ( + - )                                                              | -1 781 521                  | 192 002                      |
|           | A.1.7. Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov ( - )                                                                       |                             |                              |
|           | A.1.8. Úroky účtované do nákladov ( + )                                                                                                 | 5 165 746                   | 3 184 913                    |
|           | A.1.9. Úroky účtované do výnosov ( - )                                                                                                  |                             | -2                           |
|           | A.1.10. Kurzový zisk vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zost. účt. závierka ( - )          |                             |                              |
|           | A.1.11. Kurzová strata vyčíslená k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zost. účt. závierka ( + )        |                             |                              |
|           | A. 1.12. a) Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent 15 - <b>zisk</b> ( - )   | -15 091                     |                              |
|           | A. 1.12. b) Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent 15 - <b>strata</b> ( + ) |                             | 1 488                        |
|           | A.1.13. Ostatné pol. nepeňažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia z bežnej činnosti ( + - )                           | -45 576                     |                              |
| A.2.      | Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu                                                                                                   | 851 152                     | 198 652                      |
|           | A.2.1. Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti ( - + )                                                                           | 215 385                     | -41 107                      |
|           | A.2.2. Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti ( + - )                                                                             | 635 767                     | 239 759                      |
|           | A 2.3. Zmena stavu zásob ( - + )                                                                                                        |                             |                              |
|           | A.2.4. Zmena stavu krátkodobého finančného majetku, s výnimkou majetku, ktorý je súčasťou peň. prostriedkov a peň. ekvivalentov ( - + ) |                             |                              |
| A*        | <b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti ( Z/S + A1 + A2 )</b>                                                                           | 7 118 503                   | 8 762 765                    |
| A.3.      | Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začlen. do inv. činností ( + )                                                                 |                             |                              |
| A.4.      | Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začlen. do finančných činností ( - )                                              |                             |                              |

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 1 0 0 9 7 7 3

DIČ

2 1 2 0 5 7 4 8 7 4

|       |                                                                                                                                                                                                                                    |             |            |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| A.5.  | Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností ( + )                                                                                                                    |             |            |
| A.6.  | Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančných činností ( - )                                                                                                            |             |            |
| A.**  | <b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti ( Z/S + A1 až A6 )</b>                                                                                                                                                                     | 7 118 503   | 8 762 765  |
| A.7.  | Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností alebo finančných činností ( - + )                                                                                         | -341 987    | -826 368   |
| A.8.  | Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť ( + )                                                                                                                                                          |             |            |
| A 9.  | Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť ( - )                                                                                                                                                         |             |            |
| A.    | <b>Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti ( Z/S + A1 až A9)</b>                                                                                                                                                                 | 6 776 516   | 7 936 397  |
|       |                                                                                                                                                                                                                                    |             |            |
| B.    | <b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>                                                                                                                                                                                         |             |            |
| B.1.  | Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku ( - )                                                                                                                                                                          |             | 0          |
| B.2.  | Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku ( - )                                                                                                                                                                            | -1 200 717  | -1 230 880 |
| B.3.  | Výdavky na obstaranie dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie ( - ) | -70 481 230 |            |
| B.4.  | Príjmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku ( + )                                                                                                                                                                               |             |            |
| B.5.  | Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku ( + )                                                                                                                                                                                 | 15 091      | 30 102     |
| B.6.  | Príjmy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie ( + )      |             |            |
| B.7.  | Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku ( - )                                                                                                    |             |            |
| B.8.  | Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku ( - )                                                                                      |             |            |
|       |                                                                                                                                                                                                                                    |             |            |
| B.9.  | Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku ( - )                                               |             |            |
| B.10. | Príjmy zo splácania pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku ( + )                                                       |             |            |
| B.11. | Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prev. činností ( + )                                                                                                                                                         |             |            |
| B.12. | Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prev. činností ( + )                                                                                                                           |             |            |
| B.13. | Výdavky súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti ( - )                                                              |             |            |

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 1 0 0 9 7 7 3

DIČ

2 1 2 0 5 7 4 8 7 4

|           |                                                                                                                                                                                                                     |                    |                   |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| B.14.     | Príjmy súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti ( + )                                                |                    |                   |
| B.15.     | Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak je ju možné začleniť do investičných činností ( - )                                                                                                                  |                    |                   |
| B.16.     | Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na investičnú činnosť ( + )                                                                                                                                            |                    |                   |
| B.17.     | Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na investičnú činnosť ( - )                                                                                                                                           |                    |                   |
| B.18.     | Ostatné príjmy vzťahujúce sa na investičnú činnosť ( + )                                                                                                                                                            |                    |                   |
| B.19.     | Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť ( - )                                                                                                                                                           |                    |                   |
| <b>B.</b> | <b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti ( B1 až B20 )</b>                                                                                                                                                      | <b>-71 666 856</b> | <b>-1 200 778</b> |
| <b>C.</b> | <b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>                                                                                                                                                                            |                    |                   |
| C.1.      | Peňažné toky vo vlastnom imaní ( C1.1. až C.1.8. )                                                                                                                                                                  | 75 374 326         | 0                 |
|           | C.1.1. Príjmy z upísaných akcií a obchodných podielov ( + )                                                                                                                                                         |                    |                   |
|           | C.1.2. Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou ( + )                                                                                            | 75 374 326         |                   |
|           | C.1.3. Prijaté peňažné dary ( + )                                                                                                                                                                                   |                    |                   |
|           | C.1.4. Príjmy z úhrady straty spoločníkmi ( + )                                                                                                                                                                     |                    |                   |
|           | C.1.5. Výdavky na obstaranie alebo spätné odkúpenie vlastných akcií a vlastných obchodných podielov ( - )                                                                                                           |                    |                   |
|           | C.1.6. Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účt. jednotkou ( - )                                                                                                                                          |                    |                   |
|           | C.1.7. Výdavky na vyplatenie podielu na vlastnom imaní spoločníkmi účtov. jednotky a fyzickou osobou, ktorá je účtov. jednotkou ( - )                                                                               |                    |                   |
|           | C.1.8. Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlast. imania ( - )                                                                                                                                       |                    |                   |
| C.2.      | Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti ( C.2.1 až C.2.10.)                                                                                                      | 2 318 262          | -6 344 577        |
|           | C.2.1. Príjmy z emisie dlhových cenných papierov ( + )                                                                                                                                                              |                    |                   |
|           | C.2.2. Výdavky na úhradu záväzkov z dlhových cenných papierov ( - )                                                                                                                                                 | -16 500 000        | -1 382 456        |
|           | C.2.3. Príjmy z úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahr. banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti ( + )                                 | 92 000 000         |                   |
|           | C.2.4. Výdavky na splácanie úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahr. banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti ( - )                     | -73 406 648        | -4 962 121        |
|           | C.2.5. Príjmy z prijatých pôžičiek ( + )                                                                                                                                                                            | 71 180 989         |                   |
|           | C.2.6. Výdavky na splácanie pôžičiek ( - )                                                                                                                                                                          | -70 956 079        |                   |
|           | C.2.7. Výdavky na úhradu záväzkov z používania majetku, ktorý je predmetom zmluvy o kúpe prenájatej veci ( - )                                                                                                      |                    |                   |
|           | C.2.8. Príjmy z ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov ( + ) |                    |                   |

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 1 0 0 9 7 7 3

DIČ

2 1 2 0 5 7 4 8 7 4

|           |                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                   |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|           | C.2.9. Výdavky na splácanie ostatných dlhodobých záväzkov a ktátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov ( - ) |                   |                   |
| C.3.      | Výdavky na zaplatené úroky , s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností ( - )                                                                                                                                | -11 524 915       | -1 639 053        |
| C.4.      | Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely zo zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností ( - )                                                                                                      |                   |                   |
| C.5.      | Výdavky súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa považujú za peňažné toky z invest.činnosti ( - )                                                                            |                   |                   |
| C.6.      | Príjmy súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa považujú za peňažné toky z invest.činnosti ( + )                                                                             |                   |                   |
| C.7.      | Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak ich možno začleniť do finančných činností ( - )                                                                                                                                  |                   |                   |
| C.8.      | Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na finančnú činnosť ( + )                                                                                                                                                          |                   |                   |
| C.9.      | Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na finančnú činnosť ( - )                                                                                                                                                         |                   |                   |
| <b>C.</b> | <b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti ( C.1. až C.9. )</b>                                                                                                                                                                 | <b>66 167 673</b> | <b>-7 983 630</b> |
| <b>D.</b> | <b>Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov ( + - ) ( A + B + C )</b>                                                                                                                                         | <b>1 277 333</b>  | <b>-1 248 011</b> |
| <b>E.</b> | <b>Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia ( + - )</b>                                                                                                                               | <b>4 202 332</b>  | <b>5 450 415</b>  |
| <b>F.</b> | <b>Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka ( + - )</b>                                | <b>5 479 665</b>  | <b>4 202 332</b>  |
| <b>G.</b> | <b>Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka ( + - )</b>                                                                                      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>H.</b> | <b>Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia, upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka ( + - )</b>                                      | <b>5 479 665</b>  | <b>4 202 332</b>  |