

HB REAVIS Slovakia a.s.
Mlynské Nivy č. 16, 821 09 Bratislava

VÝROČNÁ SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ ZA
rok 2022

I. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno : HB REAVIS Slovakia a.s.

Sídlo : Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava

IČO : 31 346 065

Dátum vzniku : 02.04.1993

Spôsob vzniku : Spoločnosť bola založená spoločenskou zmluvou zo dňa 15.1.1993 v zmysle § 57 ods.1, Zák. č 513/91 Zb. Starý spis: S.r.o. 9582

Dátum zápisu v OR: 02.04.1993 v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sa, Vložka číslo: 3429/B

Základné imanie : 322 040 EUR

Počet, druh a menovitá

hodnota akcií : 970 ks kmeňovej akcie na meno v listinnej podobe, v menovitej
hodnote 332 EUR / tristotridsaťdva euro / za 1 ks akcie.

Orgány spoločnosti k 31.12.2022 : predstavenstvo, dozorná rada, akcionár

Predstavenstvo :

René Popik - predseda predstavenstva

Ing.Radislav Bekö – člen predstavenstva

Mgr. František Rác - člen predstavenstva

Ing. arch. Miroslav Prokopič - člen predstavenstva

Dozorná rada :

Mária Hlinková

Mgr. Vladimír Bálež

Tomáš Medved'

Akcionár :

HB Reavis Group s. r. o.
Mlynské Nivy 16
821 09 Bratislava

Predmet činnosti:

- kúpa, predaj a prenájom nehnuteľností,
- kúpa a predaj tovarov v rozsahu voľnej živnosti,
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu predmetu podnikania,
- prenájom nehnuteľností spojený s doplnkovými službami,
- obstaráateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností,
- činnosť organizačných a ekonomických poradcov,
- organizovanie školení, kurzov a seminárov,
- leasing spojený s financovaním,
- leasing motorových vozidiel,

- vedenie účtovníctva,
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť),
- poskytovanie úverov a/alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt,
- sprostredkovanie poskytovania úverov a/alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt,
- reklamné a marketingové služby
- počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov
- výskum a vývoj v oblasti prírodných, technických, spoločenských a humanitných vied

Prehľad akcionárov k 31.12.2022:

Meno akcionára	Výška podielu na ZI/absolútna	Výška podielu na ZI/v %	Hlasovacie práva
HB REAVIS GROUP s.r.o.	322 040	100	100

II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku

Vývoj trhu s nehnuteľnosťami v roku 2022

Vývoj situácie na Slovensku v roku 2022 ovplyvnila agresia Ruska voči nášmu východnému susedovi, Ukrajine, ktorá vyvolala značnú migráciu. Kvantitatívne uvoľňovanie, pozastavené dodávateľské reťazce z obdobia pandémie spojené s obavami z nedostatku energie, ktoré vyvolala Ruská agresia a naakumulované úspory domácností z obdobia pandémie vytvorili podmienky k nárastu inflácie, ktoré sme od 90tich rokov minulého storočia na Slovensku nezaznamenali. Odpoveď ECB prišla v podobe navyšovania základnej úrokovej sadzby (EURIBOR) z jeho historických miním. Zvýšené úrokové sadzby vyvolali prirodzené ochladenie realitného trhu rezidenčných nehnuteľností. Trh komerčných nehnuteľností musí pokračovať v revízii výdavkov, aby kompenzoval narastajúce úrokové náklady. Nie len z tohto dôvodu budeme prehodnocovať aktuálne okresané podnikateľské plány spoločnosti ešte intenzívnejšie počas roka.

Výkon slovenskej ekonomiky v roku 2022 významne nerástol. HDP v roku 2022 vzrástlo o 1.7%. V najbližšom období by mohol byť výkon ekonomiky ešte o čosi slabší, hlavne z dôvodu očakávanej recesie v Nemecku. Predpokladáme, že rast cien bude pokračovať aj v roku 2023. *Dobrá správa je, že trh práce zostáva stabilný napriek rôznym prekážkam.* Dokonca vidieť v niektorých segmentoch, že je nedostatok ľudí. Z pohľadu zamestnanosti zatiaľ nevnímame vážnejšie riziká. Spomalenie je skôr v oblasti exportu. Predpokladáme, že vrchol inflácie bude začiatkom roka 2023 a postupne sa vracat' na úrovne bližšie k dvom percentám ku koncu roka 2024.

Účtovná zvierka k 31.12.2022

Výkaz ziskov a strát (EUR) vybrané položky	31.12.2022	31.12.2021
Obchodná marža	0	0
Výroba	14 664 919	13 626 312
Tržby za predaj služieb	14 664 919	13 626 312
Tržby za predaja tovaru	0	0
Tržby za predaja dlhodobého nehmotného a dlhodobého hmotného majetku	0	100
Výrobná spotreba	10 896 808	10 837 298
Spotreba materiálu	52 475	50 974
Služby	10 844 333	10 786 324
Pridaná hodnota	3 768 111	2 789 014
Osobné náklady	3 622 118	3 749 882
Dane a poplatky	1 210	1 127
Odpisy NIM a HIM	56 353	72 401
Ostatné výnosy z HČ	17 570	55 898
Ostatné náklady na HČ	36 411	20 657
VH z hospodárskej činnosti	47 875	-987 333
Tržby z predaja CP	0	0
Predané CP	0	0
Výnosy z dlhod. finan. majetku	0	0
Výnosy z krátkod. finan. majetku	0	0
Náklady na krátkod. fin. majetok	0	0
Výnosy z precenenie CP a deriv. operácií	0	0
Náklady na precenenie CP a deriv. operácií	0	0
Výnosové úroky	670 564	193 495
Výnosové úroky od prep. úč. jednotiek	566 894	171 759
Ostatné výnosové úroky	103 670	21 736
Nákladové úroky	364 227	21 308
Nákladové úroky pre prep. úč. jednotky	364 227	21 308
Ostatné nákladové úroky	0	0
Kurzové zisky	54	777
Kurzové straty	399	812
Ostatné náklady na FČ	6 534	13 882
VH z finančnej činnosti	299 458	158 326
VH z bežnej činnosti pred zdanením	347 333	- 829 007
Daň z príjmov splatná	72	0
VH z bežnej činnosti po zdanení	347 261	-829 007
Výsledok hospodárenia za ÚO pred zdanením	347 333	-829 007
Výsledok hospodárenia za ÚO po zdanení	347 261	-829 007

Súvaha (EUR) vybrané položky	31.12.2022	31.12.2021
Aktíva celkom	45 296 587	58 118 550
Neobežný majetok v tom :	2 059 294	745 355
DNM	9 475	19 201
DHM	58 494	105 122
DFM	1 991 325	621 032
Obežný majetok v tom :	42 755 278	56 501 500
Zásoby	0	0
Dlhodobé pohľadávky	0	0

Ostatné pohľadávky	0	0
Krátkodobé pohľadávky	36 286 483	52 091 968
Pohľadávky z obch. styku	3 351 980	4 846 797
Pohľadávky z obch. styku voči prepojeným účtovným jednotkám	3 152 604	4 627 147
Pohľadávky z obch. styku v rámci podiel. účasti okrem pohl. voči prepojeným úč. jednotkám	60 502	31 403
Ostatné pohľadávky z obchod. styku	138 874	188 247
Finančné účty	6 468 785	4 409 532
Časové rozlíšenie	482 015	871 695
Pasíva celkom	45 296 587	58 118 550
Vlastné imanie v tom:	3 400 637	3 053 376
Základné imanie	322 040	322 040
Ostatné kapitálové fondy	24 486 000	24 486 000
Oceňovacie rozdiely	0	0
Zákonné rezervné fondy	45 699	45 699
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-21 800 363	-20 971 356
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	347 261	-829 007
Záväzky v tom :	41 621 782	55 065 174
Krátkodobé rezervy- zákonné rezervy	162 613	184 784
Dlhodobé záväzky	27 129	48 926
Dlhodobé záväzky z obch. styku	0	30 000
Ostatné záväzky z obch. styku	0	30 000
Krátkodobé záväzky	40 997 170	53 514 984
Záväzky z obch. styku	463 580	144 782
Záväzky z obch. styku voči prepojeným úč. jednotkám	75 233	16 548
Ostatné záväzky z obch. styku	388 347	128 234
Ostatné záväzky voči prepojeným úč. jednotkám	39 884 026	52 057 386
Bankové úvery a výpomoci	1 769	5 875
Časové rozlíšenie	274 168	0

Pohľadávky a záväzky z obchodného styku

K 31.12.2022 v celých eurách	Pohľadávky (311)	Záväzky (321)
Celkom	3 252 288	400 902
Krátkodobé	3 252 388	400 902
Dlhodobé	0	0
V lehote splatnosti	3 066 577	202 433
Po lehote splatnosti	185 711	198 469

Opravné položky k pohľadávkam

Druh pohľadávky	Stav k 1.12.2022	Prírastky	Úbytky	Stav k 31.12.2022
Pohľadávky z obchodného styku	17 966	39 681	17 966	39 681

Daňové záväzky a pohľadávky

k 31.12.2022 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Daňové pohľadávky	0	0
Daňové záväzky	298 596	0

Finančné výpomoci a bankové úvery

K 31.12.2022 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Celkom	1 769	0
Bežné bankové úvery	1 769	0

Tvorba a zúčtovanie rezerv

Druh rezervy	Stav k 01.01.2022	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2022	Predpokladaný rok použitia
Krátkodobé rezervy	1 495 389	595 714	1 495 389	0	595 714	2023
Zákonné rezervy	184 784	162 613	184 784	0	162 613	2023
Ostatné rezervy	1 310 605	433 101	1 310 605	0	433 101	2023

Očakávaný vývoj v roku 2023

Podľa predikcie MF SR v 2023 by mala výkonnosť slovenského hospodárstva stúpnuť o 1,3 %, k čomu by mal prispieť domáci dopyt aj čistý export. Rizikom však je ďalší priebeh vojny na Ukrajine a spoľahlivosť dodávok plynu z nových dodávateľských reťazcov. Výkon ekonomiky ovplyvní aj schopnosť čerpať prostriedky Plánu obnovy EÚ. V rizikovom scenári odhaduje MF SR, že čerpanie na úrovni 67 % celého balíka by znamenalo rast HDP na úrovni 0,7 %. Trh realít predpokladá stagnáciu.

Podľa projekcií ECB by celkovo rast reálneho HDP eurozóny mal dosiahnuť v priemere 1,0 % v roku 2023, 3,6 % v roku 2023 a 1,6 % v roku 2024.

V tomto roku by mali krajiny dostávať ďalšie prostriedky z mimoriadneho pandemického rozpočtu – Plán obnovy. Slovensko by malo začiatkom roka obdržať platbu v hodnote 0,7 miliardy EUR a následne podať žiadosť o tretiu a štvrtú platbu v hodnote 0,8 a 0,9 miliardy EUR. Podanie žiadostí môže byť ovplyvnené stratou kontinuity z dôvodu konania volieb na Slovensku v septembri 2023. Pre porovnanie, štátny rozpočet počíta s celkovými príjmami 26,7 miliárd a výdavkami 35,0 miliardy eur.

Zvýšený Euribor bude spomaľovať infláciu a uberať z úspor domácností zadlžených hypotekárnymi úvermi a vyvolávať tlak na úsporu na strane nákladov. Kulmináciu Euriboru očakávame na prelome rokov 2023/2024 na úrovni 4%. V roku 2023 očakávame utlmenie činnosti a žiaľ neočakávame ukončenie vojny na Ukrajine, ktoré by do regiónu strednej a východnej Európy prinavrátilo stabilitu.

III. Výsledok hospodárenia za rok 2022 a návrh na jeho vysporiadanie v roku 2023:

Predstavenstvo spoločnosti navrhuje Valnému zhromaždeniu vysporiadať výsledok hospodárenia spoločnosti za rok 2022, ktorým je zisk vo výške **347 261 Eur** nasledovne:

Zisk vo výške 347 261 EUR sa v plnej výške použije na úhradu neuhradenej straty minulých rokov (úhradu straty z roku 2020) vedenej na účte 429 -Neuhradená strata minulých rokov.

IV. Vplyv na životné prostredie a na zamestnanosť

Spoločnosť HB REAVIS Slovakia, a. s. vzhľadom k predmetu svojho podnikania a počtu zamestnancov nemá významný vplyv ani na životné prostredie ani na zamestnanosť.

V. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

V účtovnom období končiacom ku dňu 31. decembra 2022 neboli v spoločnosti účtované žiadne náklady na vývoj a výskum.

VI. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky podľa § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

V účtovnom období končiacom ku dňu 31. decembra 2022 spoločnosť alebo osoby konajúce vo vlastnom mene, ale na účet spoločnosti, nenadobudla/i žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky podľa § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

VII. Existencia organizačnej zložky spoločnosti v zahraničí

Spoločnosť týmto potvrdzuje, že nemá v zahraničí zriadenú žiadnu organizačnú zložku.

VIII. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia 2022

V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť (okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb). Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia UZ).

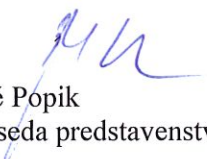
Okrem vyššie uvedenej skutočnosti nenastali v čase po závierkovom dni - do dňa zostavenia účtovnej závierky (t.j. do dňa podpísania výkazov podľa § 17/5 ZoU) významné udalosti, ktoré nie sú zohľadnené v súvahe alebo vo výkaze ziskov a strát.

IX. Vyjadrenie dozornej rady

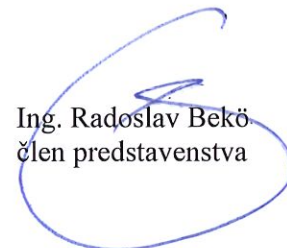
Dozorná rada spoločnosti vykonávala svoju činnosť v zmysle platnej legislatívy a stanov spoločnosti. Počas svojich zasadnutí sa zaoberala správami predstavenstva o vývoji makroekonomickej situácie, na trhu komerčných nehnuteľností, úrovni obsadenosti, základného nájomného, platobnej disciplíny nájomcov a obchodnej výkonnosti spoločnosti v HB REAVIS Slovakia a. s.

Dozorná rada preskúmala účtovnú závierku spoločnosti ako aj návrh predstavenstva na vysporiadanie straty za rok 2022.

Dozorná rada súhlasí s návrhom predstavenstva a odporúča valnému zhromaždeniu spoločnosti schváliť návrh tak ako je predložený, t. j. výsledok hospodárenia spoločnosti za rok 2022, ktorým je zisk vo výške **347 261 Eur** sa v plnej výške použije na úhradu neuhradenej straty minulých rokov (úhradu straty z roku 2020) vedenej na účte 429 -Neuhradená strata minulých rokov.



René Popik
predseda predstavenstva



Ing. Radoslav Bekö
člen predstavenstva

- Prílohy : 1. Účtovná závierka k 31.12.2022 obsahujúca súvahu, výkaz ziskov a strát a poznámky
2. Výrok audítora k účtovnej závierke zostavenej k 31.12.2022