

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2023

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

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

Spoločnosť Nivy Tower s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 3. februára 2017 a do Obchodného registra bola zapísaná 16. februára 2017 (Obchodný register Okresného súdu Mestský Súd Bratislava III v Bratislave, oddiel Sro, vložka č.117440/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností.

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 22. mája 2023 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2023 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023.

5. Údaje o skupine

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

6. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
<i>počet vedúcich zamestnancov</i>	0	0

7. Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Konatelia:	Matúš Lipták Ing. Radoslav Bekö Tomáš Krajčír Mgr. Marcel Sedlák	René Popik Matúš Lipták Ing. Radoslav Bekö

S účinnosťou k 10.októbru 2023 bol odvolaný konateľ René Popik a vymenovaný boli konatelia Tomáš Krajčír a Marcel Sedlák.

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
HB Reavis Investments Holding S.A.	27 500	100	100	0	27 500
Spolu	27 500	100	100	0	27 500

HB Reavis Investments Holding S.A je jediným spoločníkom od 26. augusta 2022.

Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na obchodný podiel a súvisiace práva zo dňa 01. augusta 2018 bolo v roku 2018 zriadené záložné právo na obchodný podiel Spoločníka v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava.

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Spoločnosť k 31. decembru 2023 vykázala kladné vlastné imanie vo výške 2 156 325 EUR (k 31. decembru 2022 vykázala kladné vlastné imanie vo výške 4 397 045 EUR), pričom obežný majetok prevyšoval k 31. decembru 2023 krátkodobé záväzky o 2 322 445 EUR (resp. k 31. decembru 2022 obežný majetok prevyšoval krátkodobé záväzky o 3 797 044 EUR). Zároveň k 31. decembru 2023 spoločnosť vykázala stratu vo výške 2 240 720 EUR (resp. k 31. decembru 2022 stratu vo výške 1 094 047EUR).

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

Spoločnosť je plne závislá na finančnej podpore materskej spoločnosti. Vedenie spoločnosti obdržalo od materskej spoločnosti vyhlásenie o finančnej podpore, ktoré potvrdzuje, že materská spoločnosť má v pláne poskytovať finančnú aj inú podporu Spoločnosti a tým jej umožniť platenie splatných záväzkov a pokračovať v obchodnej činnosti najmenej do konca roka 2024.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

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

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

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

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

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

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

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

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

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	30	rovnomerná	3,33
Samostatný huteľný majetok <i>Stroje, prístroje a zariadenia</i>	6-12	rovnomerná	8,33-16,67

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

c) Goodwill

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

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

Spoločnosti v roku 2017 vznikol záporný goodwill vo výške 40 EUR v dôsledku nepeňažného vkladu časti podniku materskou spoločnosťou. Vzniknutý záporný goodwill bol jednorazovo odpísaný v prospech účtu 551 - Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku so súvzťažným zápisom na ľarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

d) Cenné papiere a podiely

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

e) Zásoby

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

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

f) Pohľadávky

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

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

g) Finančné účty

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

h) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

i) Opravné položky

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

j) Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

Spoločnosť vytvorila v roku 2023 rezervy na spoločné prevádzkové náklady a valuácie.

k) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

l) Splatná daň z príjmu

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

m) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

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

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

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

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

n) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

o) Cudzia mena

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

p) Vykazovanie výnosov

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

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

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

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z prenájmu nehnuteľnosti.

q) Oprava chýb minulých období

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

V účtovnom období od 01. januára 2023 do 31. decembra 2023 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniiteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2023	0	0	0	-40	10 995	0	0	10 955
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	0	0	-40	10 995	0	0	10 955
Oprávky								
Stav k 1.1.2023	0	0	0	-40	5 990	0	0	5 950
Prírastky	0	0	0	0	2 197	0	0	2 197
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	0	0	-40	8 187	0	0	8 147
Opravné položky								
Stav k 1.1.2023	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2023	0	0	0	0	5 005	0	0	5 005
Stav k 31.12.2023	0	0	0	0	2 808	0	0	2 808

V priebehu účtovného obdobia neboli ako súčasť ocenenia aktivované úroky.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Ocenené práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2022	0	0	0	-40	10 995	0	0	10 955
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	0	0	-40	10 995	0	0	10 955
Oprávky								
Stav k 1.1.2022	0	0	0	-40	3 793	0	0	3 753
Prírastky	0	0	0	0	2 197	0	0	2 197
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	0	0	-40	5 990	0	0	5 950
Opravné položky								
Stav k 1.1.2022	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2022	0	0	0	0	7 202	0	0	7 202
Stav k 31.12.2022	0	0	0	0	5 005	0	0	5 005

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Hodnota k 31.12.2023	Hodnota k 31.12.2022
Dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

2. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2023	2 184 082	64 873 472	5 819 666	0	0	13 704	0	0	72 890 924
Prírastky	0	1 151 978	292 473	0	0	0	287 893	0	1 732 344
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	2 184 082	66 025 450	6 112 139	0	0	13 704	287 893	0	74 623 268
Oprávky									
Stav k 1.1.2023	0	5 618 711	1 381 814	0	0	6 135	0	0	7 006 660
Prírastky	0	2 172 479	505 844	0	0	2 410	0	0	2 680 733
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	7 791 190	1 887 658	0	0	8 545	0	0	9 687 393
Opravné položky									
Stav k 1.1.2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2023	2 184 082	59 254 761	4 437 852	0	0	7 569	0	0	65 884 264
Stav k 31.12.2023	2 184 082	58 234 260	4 224 481	0	0	5 159	287 893	0	64 935 875

V priebehu účtovného obdobia neboli ako súčasť ocenenia aktivované úroky.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2022	2 184 082	64 873 472	5 819 666	0	0	13 704	0	0	72 890 924
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	2 184 082	64 873 472	5 819 666	0	0	13 704	0	0	72 890 924
Oprávky									
Stav k 1.1.2022	0	3 456 262	894 115	0	0	3 725	0	0	4 354 102
Prírastky	0	2 162 449	487 699	0	0	2 410	0	0	2 652 558
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	5 618 711	1 381 814	0	0	6 135	0	0	7 006 660
Opravné položky									
Stav k 1.1.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2022	2 184 082	61 417 210	4 925 551	0	0	9 979	0	0	68 536 822
Stav k 31.12.2022	2 184 082	59 254 761	4 437 852	0	0	7 569	0	0	65 884 264

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

Je zriadené záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., na pozemky parc.č. 9749/2, 9749/36, 9749/47, 9749/48 a rozostavanú stavbu na parc.č. 9749/2 a 9749/36.

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2023	Hodnota k 31.12.2022
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	64 935 875	65 884 264
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

3. Pohľadávky

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2023 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	76 052	173 345	249 397
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	62 424	118 863	181 287
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	13 628	54 482	68 110
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	233 130	0	233 130
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	228 450	0	228 450
Iné pohľadávky	4 680	0	4 680
Krátkodobé pohľadávky spolu	309 182	173 345	482 527

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	22 852	978 351	1 001 203
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	70	890 817	890 887
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	22 782	87 534	110 316
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	22 852	978 351	1 001 203

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

Pohľadávky Spoločnosti sú predmetom záložného práva na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na pohľadávky a iné práva v prospech záložného veriteľa Všeobecnej úverovej banky, a.s.

Pohľadávky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	482 527	1 001 203
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

4. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

5. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	4 217 979	4 330 479
Poistenie zodpovednosti	0	0
Vecné bremeno	4 217 979	4 330 479
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	133 732	135 748
Poistenie proti terorizmu	6 663	6 660
Poistenie zodpovednosti	11 211	5 870
Vecné bremeno	112 500	112 500
POP UP prenájom	0	3 000
Nájomné, poplatok za domény	2 510	2 306
Revízie, HID Origo licencie	805	5 412
Ostatné	43	0
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	95 306	229 160
Náhrady škody z poistných udalostí	28 721	91 710
Prenájom nebytových priestorov_vyúčtovanie	18 000	1 000
Fit-out nadštandard	38 843	0
Média	9 742	5 550
Vyúčtovanie SPN	0	130 900
Spolu	4 447 017	4 695 387

Na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 28.10.2021 a Dodatku č. 1 zo dňa 23.06.2022 uzavretej so spoločnosťou Stanica Nivy s.r.o. bolo k 30.06.2022 zriadené vecné bremeno na ťarchu aj v prospech každodobého vlastníka, resp. spoluvlastníka.

Spoločnosť Stanica Nivy s.r.o má právo užívať parkovacie miesta a Spoločnosť Nivy Tower má právo užívať maloobchodné priestory.

Vecné bremená sa zriaďujú na dobu určitú v trvaní 40 rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy za odplatu.

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX na strane 22.

2. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2023:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	26 222	0	0	0	26 222
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	26 222	0	0	0	26 222
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	1 115 138	0	0	0	1 115 138
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	1 115 138	0	0	0	1 115 138
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	1 141 360	0	0	0	1 141 360
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	2 299 825	46 094	2 345 919
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	2 014 029	29 059	2 043 088
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	285 796	17 035	302 831
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	7 195 008	0	7 195 008
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	7 195 008	0	7 195 008
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	9 494 833	46 094	9 540 927

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu závazky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé závazky z obchodného styku, z toho:	26 222	0	0	0	26 222
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	26 222	0	0	0	26 222
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné závazky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé závazky, z toho:	663 094	6 505 585	0	0	7 168 679
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	6 505 585	0	0	6 505 585
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé závazky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	663 094	0	0	0	663 094
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé závazky spolu	689 316	6 505 585	0	0	7 194 901
Krátkodobé závazky z obchodného styku, z toho:	0	0	180 320	18 865	199 185
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	92 791	0	92 791
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné závazky z obchodného styku	0	0	87 529	18 865	106 394
Ostatné krátkodobé závazky, z toho:	0	0	214 675	0	214 675
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Daňové závazky a dotácie	0	0	214 675	0	214 675
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné závazky	0	0	0	0	0
Krátkodobé závazky spolu	0	0	394 995	18 865	413 860

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

Závazky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0

3. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2023 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k
	1.1.2023				31.12.2023
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	148 735	109 650	147 735	1 000	109 650
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	148 735	109 650	147 735	1 000	109 650
Rezerva na marketingové výdavky	1 000	0	0	1 000	0
Rezerva na SN-parkovanie a prejazd	1 000	0	1 000	0	0
Rezerva na prevádzkové náklady-služby	33 913	107 900	33 913	0	107 900
Rezerva na prevádzkové náklady-SPN	78 986	0	78 986	0	0
Rezerva na valuácie	0	1 750	0	0	1 750
Rezerva na sprostredkovanie	33 836	0	33 836	0	0
Rezervy spolu	148 735	109 650	147 735	1 000	109 650

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k
	1.1.2022				31.12.2022
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	444 269	148 735	426 577	17 692	148 735
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	444 269	148 735	426 577	17 692	148 735
Rezerva na marketingové výdavky	0	1 000	0	0	1 000
Rezerva na zostavenie účtovnej závierky	5 000	0	5 000	0	0
Rezerva na SN-parkovanie a prejazd	29 355	1 000	22 857	6 498	1 000
Rezerva na prevádzkové náklady-služby	10 000	33 913	10 000	0	33 913
Rezerva na prevádzkové náklady-SPN	378 000	78 986	378 000	0	78 986
Rezerva na opravy DM	21 914	0	10 720	11 194	0
Rezerva na sprostredkovanie	0	33 836	0	0	33 836
Rezervy spolu	444 269	148 735	426 577	17 692	148 735

Spoločnosť predpokladá použitie rezerv v roku 2024.

4. Bankové úvery

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k	k	k	k
				31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						52 663 400	54 622 200
Všeobecná úverová banka a.s.	EUR	2,20	31.03.2026	52 663 400	54 622 200	52 663 400	54 622 200
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						1 958 800	1 640 200
Všeobecná úverová banka a.s.				1 958 800	1 640 200	1 958 800	1 640 200
Spolu						54 622 200	56 262 400

Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na obchodný podiel a súvisiace práva zo dňa 01. augusta 2018 bolo zriadené záložné právo na obchodný podiel Spoločníka v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava.

Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na budúce nehnuteľné veci zo dňa 28. júna 2018 bolo zriadené záložné právo na pozemky parc.č. 9749/2, 9749/36, 9749/47, 9749/48 a na rozostavanú stavbu na parc.č. 9749/2 a 9749/36 v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava.

Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na pohľadávky a iné práva zo dňa 28. júna 2018 bolo zriadené záložné právo na pohľadávky a iné práva Spoločnosti v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava.

5. Prijaté pôžičky od spriaznených strán

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2023	k 31.12.2022	k 31.12.2023	k 31.12.2022
Dlhodobé pôžičky, z toho:						7 195 008	6 505 585
HB Reavis Investments Cyprus Limited	EUR	3,72	31.03.2024	0	5 080 946	0	5 080 946
HB Reavis Investments Cyprus Limited	EUR	3,72	15.01.2023	0	1 424 639	0	1 424 639
Krátkodobé pôžičky, z toho:						0	0
HB Reavis Investments Cyprus Limited	EUR	3,72	31.03.2024	6 951 761	0	6 951 761	0
HB Reavis Investments Cyprus Limited	EUR	3,72	15.01.2024	243 247	0	243 247	0
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Spolu						7 195 008	6 505 585

Uvedená pôžička je poskytnutá spriaznenou stranou za účelom financovania nehnuteľnosti.

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	946 992	375 214
Úroky z bankového úveru	670 442	375 214
Vyúčtovanie SPN	276 550	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	4 292 966	4 407 466
Vecné bremeno	4 292 966	4 407 466
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 243 644	1 595 939
Nájomné	846 709	1 095 008
Spoločné prevádzkové náklady	282 435	386 431
Vecné bremeno	114 500	114 500
Spolu	6 483 602	6 378 619

Na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 28.10.2021 a Dodatku č. 1 zo dňa 23.06.2022 uzavretej so spoločnosťou Stanica Nivy s.r.o. bolo k 30.06.2022 zriadené vecné bremeno na ťarchu aj v prospech každodobého vlastníka, resp. spoluvlastníka.

Spoločnosť Stanica Nivy s.r.o má právo užívať parkovacie miesta a Spoločnosť Nivy Tower má právo užívať maloobchodné priestory.

Vecné bremená sa zriaďujú na dobu určitú v trvaní 40 rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy za odplatu.

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

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2023	2022
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	6 548 730	5 294 811
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	6 548 555	5 293 201
Tržby za tovar	175	1 610
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	5 458	6 967
Čistý obrat celkom	6 554 188	5 301 778

VÝNOSY

2. Tržby za vlastné výkony a tovar

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

Oblasť odbytu	2023	2022
Slovensko-nájomné	4 718 026	3 955 841
Slovensko-prevádzkové náklady	1 348 103	1 198 448
Slovensko-refakturácia služieb	222 276	63 544
Slovensko-ostatné	260 325	76 978
Spolu	6 548 730	5 294 811

3. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2023	2022
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	6 967
Tržby z predaja dlhodobého majetku	0	0
Poistné plnenia-náhrady škody	0	6 967
Finančné výnosy, z toho:	5 472	0
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	14	0
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	5 458	0
Bankové úroky kreditné	5 458	0

NÁKLADY

4. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2023	2022
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	2 982 292	2 133 729
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	0	0
Náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	2 982 292	2 133 729
Spoločné prevádzkové náklady	608 965	799 275
Správa budovy	208 938	198 335
Sprostredkovanie	586 282	210 520
Právne služby	28 146	38 991
Marketingové výdavky	10 303	24 287
Prevádzkové náklady_služby AM	755 762	304 943
Valuácie	4 000	4 000
Certifikácia	4 360	22 500
Reprezentačné náklady	1 914	1 914
Servisný poplatok		0
Bankové správy	5 500	5 500
Náklady_parking	225 848	161 522
Náklady na poisťné udalosti	25 967	25 967
Služby SBS a recepcie	221 252	186 817
Služby licencovanej osoby (PO,CO,BOZP)	4 480	4 440
Náklady na refakturácie	219 849	57 852
Prenájom	14 796	14 796
Aplikácie	0	0
Informačný systém	11 814	8 791
Služby pre dane a účtovníctvo	41 752	60 915
Ostatné	1 190	1 190
Notárske poplatky	350	350
Telefóny	779	779
Developerské služby	0	0
Poštovné	45	45
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	84 533	26 778
Náklady na predaný majetok	12 107	0
Poistenie zodpovednosti, proti terorizmu	18 623	11 445
Majetkové poistenie	18 900	15 293
Poisťné udalosti	31 979	40
Pokuta	2 924	0
Finančné náklady, z toho:	2 976 864	1 487 780
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	218	0
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	2 976 646	1 487 780
Úroky z pôžičky	243 247	232 459
Úroky bankové	2 732 511	1 191 389
Bankové poplatky	888	1 065
Závazková provízia	0	62 867

5. Daň z príjmov

Názov položky	2023			2022		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-2 810 394			-1 368 363		
teoretická daň		-590 183	21%		-287 356	21%
Daňovo neuznané náklady	3 202 140	672 449		704 106	147 862	
Výnosy nepodliehajúce dani	-324 370	-68 118		-499 787	-104 955	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	-67 376	-14 148		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu	0	0	- 0%	-1 164 044	-244 449	18%
Splatná daň z príjmov		1 037	- 0%		0	0%
Odložená daň z príjmov		-570 711	20%		-274 316	20%
Celková daň z príjmov		-569 674	20%		-274 316	20%

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Zaučtovaná do vlastného imania	Zaučtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2023
Dlhodobý majetok	952 124	0	513 205	1 465 329
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	0	0	0	0
Rezervy	148 735	0	-39 085	109 650
Daňové straty	4 838 131	0	2 117 523	6 955 654
Nevyužitá daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	14 450	0	126 028	140 478
Celkom	5 953 440	0	2 717 671	8 671 111
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	1 250 222	0	570 711	1 820 933
Vplyv zmeny sadzby dane				
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) po zmene sadzby	1 250 222		570 711	1 820 933
Odložená daňová pohľadávka zaučtovaná	1 250 222		570 711	1 820 933
Odložený daňový záväzok	0		0	0

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené záväzky

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

2. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Názov položky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Rozdiel medzi účtovnou a daňovou hodnotou dlhodobého majetku nadobudnutého nepeňažným vkladom	0	0

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

Po 31. decembri 2023 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2023.

VII. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2023	2022
	Subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv		
Vklad do základného imania	HB REAVIS GROUP B.V.	0	-27 500
	HB Reavis Investments Holding S.A.	0	27 500
Tvorba OKF	HB REAVIS GROUP B.V.	0	-12 320 000
	HB Reavis Investments Holding S.A.	0	12 320 000
	Ostatné spriaznené strany		
Nákup majetku	HubHub Slovakia s.r.o.	1 335 371	0
Nákup materiálu	ISTROCENTRUM s.r.o.	637 209	303 160
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s.	584	29 486
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	0	0
	Stanica Nivy s.r.o.	232 652	169 957
	HB Reavis Group s.r.o.	345	0
	Apollo Property Management s.r.o.	0	128 510
	Apollo Business Center III a.s.	9 006	6 237
	HB REAVIS Consulting k.s.	15 263	30 000
	HB Reavis Investment Slovakia s.r.o.	1 096 056	599 784
	HubHub Slovakia s.r.o.	0	6 480
Predaj služieb	ISTROCENTRUM s.r.o.	0	27 013
	HubHub Slovakia s.r.o.	2 444 975	2 560 185
	Apollo Property Management s.r.o.	0	204 439
	Stanica Nivy s.r.o.	144 490	189 210
	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	2 020	0
	HB Reavis Investments Slovakia s. r. o.	163 542	105 332
	HB R SFA, s.r.o.	4 174	0
Prijaté pôžičky – istina	HB Reavis Investments Cyprus Limited	1 870 815	-4 000 000
Prijaté pôžičky – úrok	HB Reavis Investments Cyprus Limited	243 247	232 459

Spriaznená osoba		Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
	Subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv		
Vklad do základného imania	HB Reavis Investments Holding S.A.	27 500	27 500
Tvorba OKF	HB Reavis Investments Holding S.A.	12 320 000	12 320 000
	Ostatné spriaznené strany		
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a.s.	0	13 068
	HB Reavis Investment Slovakia s.r.o.	867 212	0
	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	168 129	
	HubHub Slovakia s.r.o.	839 498	
	Stanica Nivy s.r.o.	134 197	44 587
	ISTROCENTRUM s.r.o.	29 059	32 434
	Apollo Business Center III a.s.	0	2 702
	HB REAVIS Consulting k.s.	4 579	
	HB Reavis Group s.r.o.	414	0
Pohľadávky z obchodného styku	HB Reavis Investment Slovakia s.r.o.	0	155
	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	2 424	0
	HubHub Slovakia s.r.o.	118 863	890 662
	Stanica Nivy s.r.o.	60 000	70
Prijaté preddavky na nájomné	ISTROCENTRUM s.r.o.	0	31 465
	HB Reavis Investment Slovakia s.r.o.	31 465	0
Prijaté pôžičky	HB Reavis Investments Cyprus Limited	7 195 008	6 505 585
Rezervy	HB REAVIS Slovakia a.s.	0	1 000
	ISTROCENTRUM s.r.o.	103 680	29 498
	Stanica Nivy s.r.o.	0	1 000

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

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

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

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

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

IX. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Stav k				Stav k
	1.1.2023	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2023
Základné imanie	27 500	0	0	0	27 500
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	12 320 000	0	0	0	12 320 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	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
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-6 856 408	0	0	-1 094 047	-7 950 455
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 094 047	-2 240 720	0	1 094 047	-2 240 720
Vlastné imanie spolu	4 397 045	-2 240 720	0	0	2 156 325

Položka vlastného imania	Stav k				Stav k
	1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2022
Základné imanie	27 500	0	0	0	27 500
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	12 320 000	0	0	0	12 320 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	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
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-4 836 432	0	0	-2 019 976	-6 856 408
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2 019 976	-1 094 047	0	2 019 976	-1 094 047
Vlastné imanie spolu	5 491 092	-1 094 047	0	0	4 397 045

Hodnota splateného základného imania predstavuje 27 500 EUR.

Celková hodnota ostatných kapitálových fondov Spoločnosti bola k 31.12.2022 vo výške 12 320 000 EUR.

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

Spoločnosť neúčtovala zisk a stratu priamo na účty vlastného imania.

3. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2022

Účtovná strata za účtovné obdobie od 01. januára 2022 do 31. decembra 2022 vo výške 1 094 047 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

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

4. Vysporiadanie straty za bežný rok 2023

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu za rok 2023 nasledovne:

- celú výšku straty preúčtovať na účet 429 – Neuhradené straty minulých rokov.

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2023	2022
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-2 810 394	-1 368 363
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	2 682 929	2 654 755
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0	0
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	-39 085	-295 534
Úrokové náklady (netto)	2 970 301	1 486 715
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	12 107	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	2 815 858	2 477 573
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	767 046	-5 590 668
Úbytok (prírastok) zásob	-132	-527
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	2 489 086	4 931 696
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	6 071 858	1 818 074

Názov položky	2023	2022
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	6 071 858	1 818 074
Zaplatené úroky	-2 975 759	-1 486 715
Prijaté úroky	5 458	0
Zaplatená daň z príjmov	-1 037	0
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	1
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	3 100 520	331 360

Peňažné toky z investičnej činnosti

Nákup dlhodobého majetku	-1 744 450	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-1 744 450	0

Peňažné toky z finančnej činnosti

Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	0
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-1 640 200	4 025 314
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	689 423	-3 767 541
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-950 777	257 773

Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom 0 0

Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov 405 293 589 133

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka 1 957 557 1 368 424

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka 2 362 850 1 957 557