

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2023

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

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

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

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

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

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 24. júla 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 01. 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 Camron Holding Limited. Konsolidovanú účtovnú závierku spoločnosti HB REAVIS Holding S.A. 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:	Tomáš Krajčír Mgr. Marcel Sedlák Ján Harom Matúš Lipták	René Popik Mgr. František Rácz Ján Harom Viktor Ondrášek

S účinnosťou k 27. októbru 2023 boli odvolaní konatelia René Popik, Mgr. František Rácz, Viktor Ondrášek a vymenovaní boli konatelia Tomáš Krajčír, Mgr. Marcel Sedlák a Matúš Lipták.

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2023:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
HB REAVIS GROUP B.V.	3 619 000	100%	100%	0	113 945 000
Spolu	3 619 000	100%	100%	0	113 945 000

V roku 2023 nedošlo k žiadnym zmenám v štruktúre spoločníkov Spoločnosti.

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

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2023 bola zostavená za predpokladu, že spoločnosť bude naďalej schopná pokračovať vo svojej činnosti. 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 umožní platenie splatných záväzkov a pokračovať v obchodnej činnosti najmenej do konca roka 2024.

Jediný spoločník rozhodol dňa 12. januára 2023 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 1 500 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 12. januára 2023.

Jediný spoločník rozhodol dňa 06. februára 2023 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 30 000 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 06. februára 2023.

Jediný spoločník rozhodol dňa 14. februára 2023 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 1 800 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 14. februára 2023.

Jediný spoločník rozhodol dňa 12. júla 2023 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 200 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 12. júla 2023.

Jediný spoločník rozhodol dňa 11. októbra 2023 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 750 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 12. októbra 2023.

Celková výška ostatných kapitálových fondov Spoločnosti bola k 31. decembru 2023 vo výške 153 145 000 EUR.

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

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

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

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Goodwill

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

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

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

d) Cenné papiere a podiely

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

e) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poisťné, 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 nevykonalnosti 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 nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

k) 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.

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 vyrovať 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 zaviazala dopraviť výrobky na určité miesto, výnosy sa vykazujú v momente doručenia výrobku do cieľového miesta.

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

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

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

q) Opravy chýb minulých období

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

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

r) Porovnateľné údaje

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

s) Ostatné informácie

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

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniiteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté pred-davky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2023	0	0	0	-691	368 904	26 554	0	394 767
Prírastky	0	0	0	0	0	4 070	0	7 670
Úbytky	0	0	0	0	15 850	26 554	3 600	42 404
Presuny	0	0	0	0	4 070	-4 070	0	0
Stav k 31.12.2023	0	0	0	-691	357 124	0	3 600	360 033
Oprávky								
Stav k 1.1.2023	0	0	0	-691	153 567	0	0	152 876
Prírastky	0	0	0	0	72 586	0	0	72 586
Úbytky	0	0	0	0	15 850	0	0	15 850
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	0	0	-691	210 303	0	0	209 612
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	215 337	26 554	0	241 891
Stav k 31.12.2023	0	0	0	0	146 821	0	3 600	150 421

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

Informácie 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 hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných 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	18 288 203	310 684 354	13 487 598	0	0	796 787	231 994	0	343 488 936
Prírastky	0	0	0	0	0	0	1 459 778	98 665	1 558 443
Úbytky	0	0	0	0	0	0	10 997	98 665	109 662
Presuny	61 068	719 478	161 319	0	0	18 224	-960 089	0	0
Stav k 31.12.2023	18 349 271	311 403 832	13 648 917	0	0	815 011	720 686	0	344 937 717
Oprávky									
Stav k 1.1.2023	0	13 967 263	1 546 800	0	0	318 862	0	0	15 832 925
Prírastky	0	10 364 403	1 165 923	0	0	104 613	0	0	11 634 939
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	24 331 666	2 712 723	0	0	423 475	0	0	27 467 864
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	18 288 203	296 717 091	11 940 798	0	0	477 925	231 994	0	327 656 011
Stav k 31.12.2023	18 349 271	287 072 166	10 936 194	0	0	391 536	720 686	0	317 469 853

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

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

Je zriadené záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., na pozemky parc.č. 9749/59, 9749/60, 9749/61, 9749/62, 9751/4, 9751/7, 9751/8, 9751/9, 9751/10, 9751/11, 9751/15, 9751/16, 9751/17, 9753/14, 9757/1, 9757/2, 9757/3, 9757/4, 9757/5, 9757/6, 9757/13, 9757/14, 9757/15, 9757/17, 9757/18, 9757/19, 9757/20, 9757/24, 9757/26, 9757/28, 9757/31, 9757/35, 9765/26, 9765/30, 9765/33, 9765/34, 9765/35, 9765/38, 9765/42, 9765/44, 9765/45, 9765/46, 9765/47, 9765/50, 9765/51, 9765/53, 9765/54, 21842/1, 21842/2.

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2023	Hodnota k 31.12.2022
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	317 469 853	327 656 011
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

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

Dlhodobý finančný majetok	Hodnota k 31.12.2023	Hodnota k 31.12.2022
Dlhodobý finančný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	119 337	174 046
Dlhodobý finančný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

4. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.1.2023	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyra- denia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2023
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	82 009	396 656	17 660	4 970	456 035
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	82 009	396 656	17 660	4 970	456 035
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	46 238	0	0	46 238
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	46 238	0	0	46 238
Krátkodobé pohľadávky spolu	82 009	442 894	17 660	4 970	502 273

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

5. 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:	681 381	2 677 953	3 359 334
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	173 800	428 930	602 730
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	507 581	2 249 023	2 756 604
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	7 754	46 238	53 992
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	7 754	46 238	53 992
Krátkodobé pohľadávky spolu	689 135	2 724 191	3 413 326

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené nižšie:

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

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

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

Pohľadávky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	801 276	641 053
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	3 413 326	2 491 705
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

6. Pohľadávky z derivátových operácií

Názov položky	Dátum obchodu	Maturita	Nominálna hodnota	Stav k 31.12.2023		Stav k 31.12.2022	
				Účtovná hodnota pohľadávky	Účtovná hodnota záväzku	Účtovná hodnota pohľadávky	Účtovná hodnota záväzku
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:			0	0	0	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho:			142 500 000	3 620 518	0	7 127 896	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	12.9.2018	16.9.2025	20 000 000	470 307	0	921 353	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	15.10.2018	17.10.2025	20 000 000	482 881	0	948 091	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	3.12.2018	5.12.2025	20 000 000	503 418	0	990 993	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	14.12.2018	18.12.2025	20 000 000	508 841	0	1 002 305	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	09.01.2019	12.01.2026	20 000 000	519 248	0	1 023 991	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	01.02.2019	05.02.2026	20 000 000	529 816	0	1 045 275	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	21.02.2019	25.02.2026	2 500 000	67 334	0	132 877	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	21.02.2019	25.02.2026	20 000 000	538 673	0	1 063 011	0
Spolu			142 500 000	3 620 518	0	7 127 896	0

7. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

8. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k	Stav k
	31.12.2023	31.12.2022
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	4 292 990	4 407 490
Poistenie zodpovednosti	0	0
Vecné bremeno	4 292 966	4 407 466
Domény	24	24
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	326 671	336 116
Vecné bremeno	114 500	114 500
Poistenie zodpovednosti	10 752	25 175
Poistenie majetku	85 050	58 579
Poistenie proti terorizmu	22 875	22 850
Poistenie ostatné	0	58
Marketing	62 079	76 948
Krátkodobý prenájom	0	907
Dátový manažment a reporting	16 065	16 065
Softvérové licencie a podpora	7 666	14 594
Správa cykloveže	5 993	6 000
Servisný paušál - FTVE	1 089	0
Domény, hosting	331	350
FinStat	181	0
Telefóny - paušál	90	90

Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	3 380 159	3 223 026
Nájomné	645 580	335 575
Prevádzkové náklady	1 917 464	2 461 920
Správa majetku - vyúčtovanie	0	415 435
Hedging - CAP	741 554	0
Služby a práce pre nájomné jednotky	70 798	10 096
Poistné plnenia	4 763	0
Spolu	7 999 820	7 966 632

9. Odložená daňová pohľadávka

Informácie o výpočte odloženej daňovej pohľadávky a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV na strane 24 a 25.

PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

2. 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:	348 439	0	0	0	348 439
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	348 439	0	0	0	348 439
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	2 877 300	29 779 610	0	0	32 656 910
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	29 779 610	0	0	29 779 610
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	2 877 300	0	0	0	2 877 300
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	3 225 739	29 779 610	0	0	33 005 349

Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	2 467 506	372 856	2 840 362
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 476 879	360 720	1 837 599
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	990 627	12 136	1 002 763
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	22 938 772	0	22 938 772
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	22 338 319	0	22 338 319
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	600 419	0	600 419
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	34	0	34
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	25 406 278	372 856	25 779 134

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti					Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	348 439	0	0	0	348 439	
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	348 439	0	0	0	348 439	
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	2 581 607	60 712 682	0	0	63 294 289	
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0	
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	58 625 000	0	0	58 625 000	
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0	
Dlhodobo prijaté preddavky	2 581 607	0	0	0	2 581 607	
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0	
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0	
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0	
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0	
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0	
Odložený daňový záväzok	0	2 087 682	0	0	2 087 682	
Dlhodobé záväzky spolu	2 930 046	60 712 682	0	0	63 642 728	
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	1 778 319	688 115	2 466 434	
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	829 681	64 656	894 337	
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	948 638	623 459	1 572 097	
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	20 075 967	0	20 075 967	
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0	
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	19 990 894	0	19 990 894	
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0	
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0	0	

Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	85 061	0	85 061
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	12	0	12
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	21 854 286	688 115	22 542 401

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

Záväzky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Hodnota záväzku krytom 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 1.1.2023	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2023
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	2 028 477	775 512	1 995 912	32 565	775 512
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>2 028 477</i>	<i>775 512</i>	<i>1 995 912</i>	<i>32 565</i>	<i>775 512</i>
Rezerva na zníženie výnosov z prenájmu	779 623	0	779 623	0	0
Rezerva na správu nehnuteľnosti	700 025	0	700 025	0	0
Rezerva na prevádzkové služby	126 765	212 918	119 427	7 338	212 918
Rezerva na marketingové výdavky	50 000	50 000	50 000	0	50 000
Rezerva na ostatné služby	8 600	1 000	5 246	3 354	1 000
Rezerva na spotrebované médiá	363 464	501 594	341 591	21 873	501 594
Rezerva na audit	0	10 000	0	0	10 000
Rezervy spolu	2 028 477	775 512	1 995 912	32 565	775 512

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

Spoločnosť predpokladá použitie rezerv v roku 2024.

4. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2023	k 31.12.2022	k 31.12.2023	k 31.12.2022
Dlhodobé bankové úvery, z toho:				163 880 936	171 850 000	163 880 936	171 850 000
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	EUR	3M Euri- bor+2,2%	30.09.2029	163 880 936	171 850 000	163 880 936	171 850 000
Krátkodobé bankové úvery, z toho:				3 518 945	18 130	3 518 945	18 130
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	EUR	3M Euri- bor+2,2%	15.10.2024	3 506 564	0	3 506 564	0
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	EUR	17,70	15.01.2024	12 381	18 130	12 381	18 130
Spolu						167 399 881	171 868 130

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

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

5. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2023	k 31.12.2022	k 31.12.2023	k 31.12.2022
Dlhodobé pôžičky, z toho:						29 779 610	58 625 000
HBR FINANCING LIMITED	EUR	7,15	21.09.2026	29 779 610	58 625 000	29 779 610	58 625 000
Krátkodobé pôžičky, z toho:						22 338 319	19 990 894
HBR FINANCING LIMITED	EUR	7,15	15.01.2024	22 338 319	19 990 894	22 338 319	19 990 894
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Spolu						52 117 929	78 615 894

Uvedená pôžička bola poskytnutá spriaznenou stranou za účelom financovania nehnuteľnosti.

6. Odložený daňový záväzok

Informácie o výpočte odloženého daňového záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV na strane 24 a 25.

7. 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
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	3 163 929	1 419 685
Úroky z bankového úveru	2 243 016	1 334 358
Bankový poplatok	920 913	0
Dotácie na elektrinu	0	85 327
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	4 217 979	4 330 479
Vecné bremeno	4 217 979	4 330 479
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	2 723 986	2 378 801
Nájomné	2 058 470	1 774 296
Výnosy za prevádzkové náklady	553 016	492 005
Vecné bremeno	112 500	112 500
Spolu	10 105 894	8 128 965

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:	30 269 713	22 868 993
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	30 269 028	22 868 685
Tržby za tovar	685	308
Výnosy zo zákazky	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	327 608	643 998
Čistý obrat celkom	30 597 321	23 512 991

VÝNOSY

2. Tržby za vlastné výkony a tovar

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

Oblasť odbytu – Slovensko	2023	2022
Základné nájomné	17 289 895	12 451 530
Obratové nájomné	1 098 032	267 792
Spoločné prevádzkové náklady	7 320 085	6 553 762
Vlastné prevádzkové náklady	3 310 947	2 807 393
Refakturácia	328 769	169 905
Parkovné	472 045	369 624
Marketingové služby	281 819	162 433
Ostatné služby	167 436	86 246
Reklamný tovar	685	308
Spolu	30 269 713	22 868 993

3. Iné výnosy z hospodárskej činnosti

Názov položky	2023	2022
Iné výnosy z hospodárskej činnosti, z toho:	327 608	643 998
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	45 896	89 167
Tržby z predaja drobného hmotného majetku	195	51 153
Zmluvné pokuty	193 706	379 384
Poistné plnenia a náhrady škody	60 157	113 666
Refakturácia	8 933	8 627
Ostatné	18 721	2 001
Iné výnosy z hospodárskej činnosti celkom	327 608	643 998

4. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2023	2022
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Finančné výnosy, z toho:	2 440 222	0
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	120	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	2 440 102	0
Bankové úroky	31 504	0
Hedging - CAP	2 408 598	0

NÁKLADY

5. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2023	2022
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	10 849 803	10 858 331
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	10 000	0
Náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	10 000	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	10 839 803	10 858 331
Spoločné prevádzkové náklady	0	222 363
Marketingové výdavky	1 268 615	1 808 382
Správa nehnuteľnosti	1 035 787	1 461 457
Správa majetku	848 088	509 894
Právne služby	6 649	55 150
Služby pre budovu – upratovanie	2 308 489	2 585 049
Služby pre budovu – strážna služba	1 427 395	1 253 200
Služby pre budovu – technická údržba	1 034 945	877 529
Služby pre budovu – odpadové hospodárstvo	465 113	429 313
Služby pre budovu – stavebný manažment	186 854	170 233
Služby pre budovu – revízie, licencované služby	48 016	66 148
Služby pre budovu – infosystém	48 971	37 040
Služby pre budovu – parkovací systém	13 895	13 445
Prevádzkové náklady – údržba a opravy	1 295 641	1 081 605
Vecné bremeno	114 500	120 834

Názov položky	2023	2022
Reprezentačné náklady	4 060	14 776
Prenájom	0	66 225
Bankové správy	4 000	0
Refakturácie	286 556	40 380
Valuácie	8 000	0
Sprostredkovanie financovania	415 625	0
Ostatné služby	18 604	45 308
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	666 067	381 799
Náklady na predaný majetok	43 891	138 632
Tvorba opravných položiek k pohľadávkam	420 264	42 950
Odpis pohľadávky	20 388	248
Poistenie zodpovednosti	42 384	44 392
Poistenie majetku	98 542	66 866
Poistenie proti terorizmu	30 642	28 854
Refakturácia	8 933	8 627
Škody	297	48 183
Ostatné	726	3 047
Finančné náklady, z toho:	12 389 262	10 784 956
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	41	122
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Kurzové straty	41	122
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	12 389 221	10 784 834
Úroky z pôžičky	2 347 425	6 110 410
Úroky z bankového úveru	8 991 648	4 546 673
Bankové poplatky	1 050 148	127 751

6. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2023
Dlhodobý majetok	-11 503 688	0	11 634 939	131 251
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	58 280	0	314 196	372 476
Rezervy	1 328 452	0	-552 940	775 512
Daňové straty	0	0	0	0
Nevyužitá daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	175 612	0	319 917	495 529
Celkom	-9 941 344	0	11 716 112	1 774 768
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	-2 087 682	0	2 460 383	372 701
Vplyv zmeny sadzby dane	0	0	0	0
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	-2 087 682	0	2 460 383	372 701
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	0	0	372 701	372 701
Odložený daňový záväzok zaúčtovaný	2 087 682	0	-2 087 682	0

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	24 671 358	26 841 780
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

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

7. Daň z príjmov

Názov položky	2023			2022		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-8 818 643			-15 783 872		
teoretická daň		-1 851 915	21%		-3 314 613	21%
Daňovo neuznané náklady	13 439 566	2 822 309		7 232 973	1 518 924	
Výnosy nepodliehajúce dani	-2 450 501	-514 605		-2 238 324	-470 048	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	-2 170 422	-455 789		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu	0	0	0%	-10 789 223	-2 265 737	14%
Splatná daň z príjmov		5 986			0	
Odložená daň z príjmov		-2 460 384			3 651 860	
Celková daň z príjmov		-2 454 398			3 651 860	

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
	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. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2023	2022
Nákup majetku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	3 565	0
	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	175 600	26 554
	Twin City Infrastructure s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	55 083
Predaj majetku	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	32 894	0
	Twin City Infrastructure s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	89 167
Nákup médií	ISTROCENTRUM s.r.o. – ostatné spriaznené strany	4 851 105	4 619 547
	Apollo Property Management, s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	127
	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	983	713
Nákup materiálu	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	2 100	0
Predaj materiálu	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	51 153
	Tržnica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	194	0
Predaj tovaru	Tržnica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	360	0
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	292	86 552
	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	1 882 232	1 971 351
	HB Reavis Group s.r.o. – ostatné spriaznené strany	250	822
	HB Reavis Consulting k.s. – ostatné spriaznené strany	431 510	1 154
	Apollo Property Management, s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	229 677
	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	143 508	128 745
	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	793	214
	Slovak Lines Express, a.s. – ostatné spriaznené strany	0	358
	ISTROCENTRUM s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	99 533
	Twin City Infrastructure s.r.o. – ostatné spriaznené strany	6 610	62 800
	Tržnica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	2 200	0
	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	8 222	0
Predaj služieb	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	240 630	163 206
	Nové Apollo s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	1 605
	Smart City Parking s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	1 605
	Smart City Office I s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	401
	Smart City Office II s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	401
	Smart City Office IV s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	401
	Smart City Office V s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	401
HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	2 689	0	

	Apollo Property Management, s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	353 133
	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	3 044 610	1 101 049
	Slovak Lines Express, a.s. – ostatné spriaznené strany	32 730	0
	Smart City s.r.o. – ostatné spriaznené strany	4 416	12 826
	ISTROCENTRUM s.r.o. – ostatné spriaznené strany	1 588 646	425 098
	Tržnica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	2 593 422	1 426 119
	HBR SFA, s.r.o. – ostatné spriaznené strany	2 700	2 700
	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o.– ostatné spriaznené strany	13 428	0
	Pressburg Urban Projects a.s. – ostatné spriaznené strany	1 176	0
	Eurovalley, a.s. – ostatné spriaznené strany	7 574	0
Prijaté pôžičky - istina	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	3 154 610	0
Prijaté pôžičky - úrok	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	2 347 425	6 110 410
Splatenie pôžičky - istina	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	32 000 000	50 000 000
Tvorba OKF	HB REAVIS GROUP B.V. – subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	34 250 000	62 300 000

Spriaznená osoba

**Stav k
31.12.2023** **Stav k
31.12.2022**

Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	60 720	53 490
	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	60 000	70
	ISTROCENTRUM s.r.o. – ostatné spriaznené strany	300 000	64 656
	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	996 488	634 015
	Twin City Infrastructure s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	141 460
	HB REAVIS Consulting k.s. – ostatné spriaznené strany	420 391	634
	HB Reavis Group s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	12
Prijaté preddavky	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	270 833	270 833
	Tržnica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	77 606	77 606
Pohľadávky z obchodného styku	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	134 197	44 588
	Smart City Parking s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	476
	Smart City Office I s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	119
	Smart City Office II s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	119
	Smart City Office IV s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	119
	Smart City Office V s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	119
	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	39 473	3 553
	Twin City Infrastructure s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	107 000
	Tržnica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	412 808	0
	Nové Apollo s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	476
	Smart City s.r.o. – ostatné spriaznené strany	15 539	9 059
	Eurovalley, a.s. – ostatné spriaznené strany	535	0
	Pressburg Urban Projects a.s. – ostatné spriaznené strany	178	0
Rezervy	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	0	1 000
	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	59	1 066
	ISTROCENTRUM s.r.o. – ostatné spriaznené strany	419 553	341 525
	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	700 025

Prijaté pôžičky - istina	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	29 779 610	58 625 000
Prijaté pôžičky - úroky	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	22 338 319	19 990 894
Vklad do ZI	HB REAVIS GROUP B.V. - subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	3 619 000	3 619 000
OKF	HB REAVIS GROUP B.V. - subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	153 145 000	118 895 000

Prijmy 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 účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2023	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2023
Základné imanie	3 619 000	0	0	0	3 619 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	39 200 000	0	0	0	39 200 000
Kapitálové fondy z príspevkov	79 695 000	34 250 000	0	0	113 945 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podie-ly	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	5 193 047	0	3 507 377	0	1 685 670
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	-25 539 571	0	0	-19 435 732	-44 975 303
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-19 435 732	-6 364 245	0	19 435 732	-6 364 245
Vlastné imanie spolu	82 731 744	27 885 755	3 507 377	0	107 110 122

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

Hodnota splateného základného imania predstavuje 3 619 000 EUR.

Jediný spoločník rozhodol dňa 12. januára 2023 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 1 500 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 12. januára 2023.

Jediný spoločník rozhodol dňa 06. februára 2023 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 30 000 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 06. februára 2023.

Jediný spoločník rozhodol dňa 14. februára 2023 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 1 800 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 14. februára 2023.

Jediný spoločník rozhodol dňa 12. júla 2023 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 200 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 12. júla 2023.

Jediný spoločník rozhodol dňa 11. októbra 2023 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 750 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 12. októbra 2023.

Celková výška ostatných kapitálových fondov Spoločnosti bola k 31. decembru 2023 vo výške 153 145 000 EUR.

2. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Názov položky	2023	2022
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov, z toho:	-3 507 377	6 293 129
Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov - precenenie úrokových opcií - Komerční banka, a.s.	-3 507 377	6 293 129
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín, z toho:	0	0
Spolu	-3 507 377	6 293 129

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

Spoločnosť neúčtovala zisk a stratu priamo na účty vlastného imania.

4. Vysporiadanie straty za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná strata za účtovné obdobie od 01. januára 2022 do 31. decembra 2022 vo výške 19 435 731,53 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

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

5. Vysporiadanie straty za bežný rok 2023

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol vysporiadanie straty za rok 2023.

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2023	2022
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-8 818 643	-15 783 872
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	11 701 185	11 589 720
Odpis zásob	297	44 625
Odpis pohľadávky	20 388	248
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	420 264	42 950
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	-1 252 965	1 232 151
Úrokové náklady (netto)	11 307 569	10 657 083
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-2 005	49 465
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	13 376 090	7 832 370
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	2 532 181	-13 024 950
Úbytok (prírastok) zásob	-10 474	-70 479
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	3 161 930	-2 045 668
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	19 059 727	-7 308 727
Názov položky	2023	2022
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	19 059 727	-7 308 727
Zaplatené úroky	-11 339 073	-10 657 083
Prijaté úroky	31 504	0
Zaplatená daň z príjmov	-5 986	0
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	-3 507 376	6 293 129
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	4 238 796	-11 672 681
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-1 467 448	-2 950 980
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	45 896	89 167
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	54 709	40 209
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-1 366 843	-2 821 604
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	34 250 000	62 300 000
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-4 468 249	-2 599 496
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	-26 497 965	-43 889 590
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	3 283 786	15 810 914
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	6 155 739	1 316 629
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	5 313 609	3 996 980
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	11 469 348	5 313 609