

Ing. Henrieta Molnárová, Narcisová č. 20, 979 01 Rimavská Sobota

## **DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA**

k 31.12.2023 spoločnosti

**HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.**

**Mlynské nivy 16, Bratislava 821 09**

## DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom a štatutárnemu orgánu spoločnosti HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. Bratislava

### **k časti II - Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe**

Overila som účtovnú závierku spoločnosti HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. (ďalej aj „Spoločnosť“) k 31. decembru 2023, uvedenú vo výročnej správe Spoločnosti, ku ktorej som dňa 22.03.2024 vydala správu nezávislého audítora, ktorá sa nachádza vo výročnej správe Spoločnosti. Tento dodatok som vypracovala v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“).

Na základe vykonaných prác opísaných v časti II správy nezávislého audítora - Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe, podľa môjho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe Spoločnosti HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. zostavenej za rok 2023 sú v súlade s jej účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe mojich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré som získala počas auditu účtovnej závierky, som povinná uviesť, či som zistila významné nesprávnosti vo výročnej správe. V tejto súvislosti konštatujem, že som nezistila významné nesprávnosti vo výročnej správe.

V Rimavskej Sobote : 05.08.2024

Ing. Henrieta Molnárová  
Licencia SKAU č. 651  
Narcisová 20  
979 01 Rimavská Sobota



HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.  
Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava

**VÝROČNÁ SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ**  
**ZA ROK 2023**

## I. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno : HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.  
Sídlo : Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava  
IČO : 31 381 120  
Dátum vzniku : 30.09.1994  
Spôsob vzniku : Zakladateľskou listinou podľa § 57 – 105 Obchodného zákonníka zo dňa 30.09.1994  
Dátum zápisu v OR: 18.10.1994 v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I  
Oddiel: Sa, Vložka číslo: 89297/B  
Základné imanie : 57 858 EUR  
Orgány spoločnosti k 31.12.2023: konatelia

Jakub Bañas

Ing. Igor Ščerbák

Predmet činnosti:

- kúpa nehnuteľností za účelom ich ďalšieho predaja alebo nájmu a predaj nehnuteľností
- výkon činnosti stavbyvedúceho-pozemné stavby
- stavitel' – vykonávanie jednoduchých stavieb a poddodávok
- vykonávanie inžinierskych, priemyslových, bytových a občianskych stavieb (vrátane vybavenosti sídliskových celkov)
- projektovanie elektrických zariadení
- projektovanie elektrickej požiarnej signalizácie
- sprostredkovateľská činnosť
- konzultačná a poradenská činnosť
- výkon činnosti vedenia uskutočňovania stavieb na individuálnu rekreáciu, prízemných stavieb a stavieb zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m<sup>2</sup> a výšku 15 m, drobných stavieb a ich zmien
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- prenájom hnutel'ných vecí
- poľnohospodárstvo a lesníctvo vrátane predaja nespracovaných poľnohospodárskych a lesných výrobkov za účelom spracovania ďalšieho predaja
- prípravné práce k realizácii stavby
- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt

- činnosť autorizovaného architekta
- kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- výkon činnosti stavebného dozoru
- inžinierska činnosť - obstarávateľská činnosť v oblasti stavebníctva v rozsahu voľnej živnosti
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)

**Prehľad spoločníkov k 31.12.2023:**

Meno spoločníka	Výška podielu na ZI/absolútna	Výška podielu na ZI/v %	Hlasovacie práva
HB REAVIS GROUP B.V.	57 858	100	100

**II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku**

Uplynulý rok by sme mohli nazvať rokom obratov. Začiatkom roku kulminovala inflácia na Slovensku nad 15% pričom priemerná ročná inflácia za rok 2023 dosiahla 10,5%. Základná úroková sadzba ECB (Euribor) dosiahla 4% čiže presiahla hodnoty z obdobia z pred finančnej krízy z roku 2008.

Slovensko v roku 2023 posilnilo HDP o 1,6 % v stálych cenách.

Európe sa vďaka diverzifikácii dodávok energií podarilo zvládnuť negatívne vplyvy ruskej agresie na Ukrajinu, čo zásadným spôsobom prispelo k zníženiu inflácie na jednocifernú úroveň.

Z dôvodu vyšších úrokových sadzieb trh komerčných nehnuteľností aj naďalej pokračuje v efektívnom využívaní a sledovaní všetkých výdavkov, aby kompenzoval úrokové náklady, ktoré nasledovali po poklese zvýšených cien energií.

Účtovná zavierka k 31.12.2023

Výkaz ziskov (EUR) vybrané položky	31.12.2023	31.12.2022
<b>Obchodná marža</b>		
<b>Výroba</b>	<b>13 219 972</b>	<b>70 020 015</b>
Tržby za predaj služieb	13 219 972	70 020 015
<b>Výrobná spotreba</b>	<b>13 614 515</b>	<b>64 243 042</b>
Služby	13 243 489	62 783 633
<b>Pridaná hodnota</b>	<b>-394 543</b>	<b>5 776 973</b>
Dane a poplatky	2 653	7 515
Odpisy NIM a HIM	3 107	4 259
Tržby z pred. HIM a materiálu	373 250	583
ZC predaného HIM a materiálu	3 753	0
Tvorba a zúčtovanie OP	112 080	73 659
Ostatné výnosy z HČ	14 924	396 403
Ostatné náklady na HČ	25 593	1 485 505
<b>VH z hospodárskej činnosti</b>	<b>-2 171 790</b>	<b>1 330 923</b>
Nákladové úroky	2 141 455	2 149 649
<b>VH z finančnej činnosti</b>	<b>-131 240</b>	<b>404 700</b>
<b>VH z bežnej činnosti pred zdanením</b>	<b>-2 303 030</b>	<b>1 735 623</b>
<b>Daň z príjmov z bežnej činnosti</b>	<b>-2 165</b>	<b>153 688</b>
<b>Daň z príjmov splatná</b>	<b>-2 165</b>	<b>153 688</b>
<b>Daň z príjmov odložená</b>		-
<b>Výsledok hospodárenia za ÚO</b>	<b>-2 300 865</b>	<b>1 581 935</b>

Súvaha (EUR) Vybrané položky	31.12.2023	31.12.2022
<b>Aktíva celkom</b>	<b>50 429 243</b>	<b>100 856 229</b>
<b>Neobežný majetok v tom :</b>	<b>636 255</b>	<b>52 981 092</b>
DHM	636 255	665 613
<b>Obežný majetok v tom :</b>	<b>48 985 342</b>	<b>47 464 076</b>
Zásoby	0	0
Dlhodobé pohľadávky	6 178	6 178
Krátkodobé pohľadávky	48 241 460	46 685 072
Finančné účty	737 704	772 826
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>807 646</b>	<b>411 061</b>
<b>Pasíva celkom</b>	<b>50 429 243</b>	<b>100 856 229</b>
<b>Vlastné imanie v tom:</b>	<b>15 306 298</b>	<b>17 623 188</b>
Základné imanie	57 858	57 858
Ostatné kapitálové fondy	46 250 000	46 250 000
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-24 476 940	-26 058 875

<b>Výsledok hospodárenia za ÚO</b>	- 2 300 865	1 581 935
<b>Závazky v tom :</b>	<b>34 675 841</b>	<b>82 725 575</b>
Rezervy	578 887	1 604 327
Dlhodobé záväzky	14 985	10 537
Krátkodobé záväzky	9 081 994	31 110 662
Bankové úvery a výpomoci	24 999 975	50 000 049
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>447 104</b>	<b>507 466</b>

#### Pohľadávky a záväzky z obchodného styku

k 31.12.2023 (EUR)	Pohľadávky	Záväzky
<b>Celkom z toho:</b>	<b>2 825 312</b>	<b>2 639 234</b>
Krátkodobé	2 819 134	2 639 234
Dlhodobé	6 178	0
V lehote splatnosti	1 313 358	2 613 263
Po lehote splatnosti	1 511 954	25 971

#### Opravné položky k pohľadávkam

Druh pohľadávky	Stav k 01.01.2023	Prírastky	Úbytky	Stav k 31.12.2023
Pohľadávky z obch. styku	101 722	89 582	41 020	150 284

#### Daňové záväzky a pohľadávky

k 31.12.2023 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Daňové záväzky a dotácie	17 960	-
Daňové pohľadávky a dotácie	96 929	-

#### Finančné výpomoci a bankové úvery

k 31.12.2023 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
<b>Celkom</b>	<b>24 999 975</b>	-
Bankové úvery dlhodobé	20 000 000	-
Bežné bankové úvery	4 999 975	-

#### Tvorba a zúčtovanie zákonných rezerv

Druh rezervy	Stav k 01.01.2023	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2023	Predpokladaný rok použitia
Zákonné rezervy	147 187	44 975	147 187	-	44 975	2024

### *Očakávaný vývoj v roku 2024*

Podľa predikcie MF SR v 2024 by mala výkonnosť slovenského hospodárstva stúpnuť o 2,5 %, k čomu by mal prispieť najmä domáci dopyt. Rastúce reálne príjmy domácností potiahnu ich spotrebu, kým investičná aktivita sa po dočerpaní EÚ fondov zvoľní. Očakávame, že inflácia na Slovensku klesne koncom roku 2024 pod 3% a bude sa blížiť k 2% cieľu centrálnych bánk.

Podľa projekcií ECB by celkovo rast reálneho HDP eurozóny mal dosiahnuť v priemere 0,6 % v roku 2024, 1,5 % v roku 2025 a 1,6 % v roku 2026. Inflácia by sa mala ďalej zmiernovať. HICP index (ročná priemerná celková inflácia) má klesnúť z 5,4 % v roku 2023 na 2,3 % v roku 2024, 2,0 % v roku 2025 a 1,9 % v roku 2026.

Zvýšený Euribor bude spomaľovať infláciu a uberať z úspor domácnosti zadlžených hypotekárnymi úvermi. Na druhej strane očakávame, že zvýšené reálne príjmy dovoľia domácnostiam zvoľniť na strane nákladov. Koncom roku 2024 očakávame pokles Euriboru na úroveň 3,50%. V roku 2024 očakávame na Slovenku stabilný trh nehnuteľnosti a žiaľ naďalej neočakávame ukončenie vojny na Ukrajine, ktoré by do regiónu strednej a východnej Európy prinavrátilo stabilitu.

V roku 2024 sa predpokladá stagnácia cien nehnuteľností. Skupina HB Reavis na Slovensku sa bude plne venovať správe budov a spokojnosti jej súčasných a budúcich klientov. Klientom chce prinášať prémiové priestory s nadštandardnou pridanou hodnotou. V oblasti developmentu sa bude čiastočne venovať niektorým strategickým projektom, ktoré si vyžadujú dlhšiu prípravu spojenú so zmenou územného plánu. Developerským aktivitám sa však venuje naďalej najmä v zahraničí.

### **III. Hospodársky výsledok za rok 2023 a návrh na jeho vysporiadanie v roku 2024:**

Konatelia navrhujú Valnému zhromaždeniu vysporiadať hospodársky výsledok za rok 2023 stratu vo výške 2 300 865 EUR nasledovne:

- preúčtovanie na účet 429 – úhrada straty minulých rokov vo výške 2 300 865 EUR

### **IV. Vplyv na životné prostredie a na zamestnanosť**

Spoločnosť HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. vzhľadom k predmetu svojho podnikania a počtu zamestnancov nemá významný vplyv ani na životné prostredie ani na zamestnanosť.

### **V. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia**

V čase zverejnenia tejto výročnej správy vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo nami neočakávaný významný pokles nami poskytovaných služieb, nakoľko sa však situácia neustále mení, nie je možné predvídať budúce dopady. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu vojny na Ukrajine, zvýšených úrokových sadzieb a inflácie

a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov. Z hľadiska ostatných vonkajších a vnútorných vplyvov neboli zaznamenané žiadne také udalosti osobitného významu (po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa), ktoré by mali podstatnejší vplyv na plánovanú činnosť spoločnosti a na výsledky jej činnosti.

## **VI. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja**


V účtovnom období končiacom ku dňu 31. decembra 2023 neboli v spoločnosti účtované žiadne náklady na vývoj a výskum.

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

V účtovnom období končiacom ku dňu 31. decembra 2023 spoločnosť alebo osoby konajúce vo vlastnom mene, ale na účet spoločnosti, nenadobudla/i žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky podľa § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

## **VIII. Existencia organizačnej zložky spoločnosti v zahraničí**

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

  
Jakub Baňas  
konateľ

  
Ing. Igor Ščerbák  
konateľ

Prílohy : 1. Účtovná závierka k 31.12.2023 obsahujúca súvahu, výkaz ziskov a strát a poznámky  
2. Výrok audítora k účtovnej závierke zostavenej k 31.12.2023



Ing. Henrieta Molnárová, Narcisová č. 20, 979 01 Rimavská Sobota

**AUDÍTORSKÁ SPRÁVA**

z overenia účtovnej závierky  
k 31.12.2023

spoločnosti

**HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.**

**Mlynské nivy 16, Bratislava 821 09**

## SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom a štatutárnemu orgánu spoločnosti HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. Bratislava

### Správa z auditu účtovnej závierky

#### Názor

Uskutočnila som audit účtovnej závierky spoločnosti HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2023, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa môjho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2023 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

#### Základ pre názor

Audit som vykonala podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Moja zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti som nezávislá podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre môj audit účtovnej závierky a splnila som aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Som presvedčená, že audítorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

#### Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

#### Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Mojou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujem odborný úsudok a zachovávam profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujem a posudzujem riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujem a uskutočňujem audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavam audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre môj názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujem sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby som mohla navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotím vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.

- Robím záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejem k záveru, že významná neistota existuje, som povinná upozorniť v mojej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať môj názor. Moje závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania mojej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotím celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými spravovaním komunikujem okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas môjho auditu zistím.

### **Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov**

#### Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Môj vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je mojou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré som získala počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Výročnú správu som ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemala k dispozícii.

Keď získam výročnú správu, posúdim, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, vyjadrím názor, či:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2023 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho uvediem, či som zistila významné nesprávnosti vo výročnej správe na základe mojich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré som získala počas auditu účtovnej závierky.

V Rimavskej Sobote : 22.03.2024

Ing. Henrieta Molnárová  
Licencia SKAU č. 651  
Narcisová 20  
979 01 Rimavská Sobota



# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 3

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ě F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac	Rok
2 0 2 0 3 2 9 9 8 2	X riadna	malá	od 1	2 0 2 3
IČO	mimoriadna	X veľká	do 1 2	2 0 2 3
3 1 3 8 1 1 2 0	priebežná	(vyznačí sa x)	od 1	2 0 2 2
SK NACE			do 1 2	2 0 2 2
4 3 . 9 9 . 0				

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)  
(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)  
(v celých eurách)

 Poznámky (Úč POD 3-01)  
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r. o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

MLYNSKÉ NIVY

Číslo

16

PSČ

Obec

8 2 1 0 9 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

M e s t s k ý s ú d B r a t i s l a v a I I I , O d d i e l I ; S  
r o , V l o ž k a č í s l o I 8 9 2 9 7 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

0 9 0 5 7 2 3 6 7 3

E-mailová adresa

A L I C A . R A C I K O V A @ H B R E A V I S . C O M

Zostavená dňa:

2 3 . 0 1 . 2 0 2 4

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
	<b>SPOLU MAJETOK</b> r. 02 + r. 33 + r. 74	01	5 0 7 4 9 3 3 3	5 0 4 2 9 2 4 3	
			3 2 0 0 9 0		1 0 0 8 5 6 2 2 9
<b>A.</b>	<b>Neobežný majetok</b> r. 03 + r. 11 + r. 21	02	8 0 6 0 6 1	6 3 6 2 5 5	
			1 6 9 8 0 6		5 2 9 8 1 0 9 2
<b>A.I.</b>	<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)</b>	03			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
<b>A.II.</b>	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)</b>	11	8 0 6 0 6 1	6 3 6 2 5 5	
			1 6 9 8 0 6		6 6 5 6 1 3
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	4 9 7 6 4 0	4 9 7 6 4 0	
					4 9 7 6 4 0
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	5 0 5 8 4	1 4 2 9 4	
			3 6 2 9 0		1 6 8 1 6
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	2 4 6 2 5	3 5 9 9	
			2 1 0 2 6		7 9 3 7



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15				
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16				
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	8 2 3 2	8 2 3 2	8 2 3 2	
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	2 2 4 9 8 0 1 1 2 4 9 0	1 1 2 4 9 0	1 3 4 9 8 8	
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19				
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20				
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			5 2 3 1 5 4 7 9	
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22				
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23				
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24				
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			5 2 3 1 5 4 7 9	
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26				
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27				
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	28				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto 3
			Korekcia - časť 2		
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	4 9 1 3 5 6 2 6	4 8 9 8 5 3 4 2	
			1 5 0 2 8 4		4 7 4 6 4 0 7 6
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	6 1 7 8	6 1 7 8	6 1 7 8
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	6 1 7 8	6 1 7 8	6 1 7 8



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2		3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44				
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	6 1 7 8	6 1 7 8	6 1 7 8	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49				
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50				
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51				
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52				
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	4 8 3 9 1 7 4 4	4 8 2 4 1 4 6 0		
			1 5 0 2 8 4		4 6 6 8 5 0 7 2	
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	2 8 1 9 1 3 4	2 6 6 8 8 5 0		
			1 5 0 2 8 4		1 5 4 6 6 4 2 6	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	2 3 1 0 8 8 0	2 3 1 0 8 8 0		
					1 3 4 6 6 8 4 6	
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2		3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	5 0 8 2 5 4 1 5 0 2 8 4	3 5 7 9 7 0	1 9 9 9 5 8 0	
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	4 5 4 7 5 3 4 2	4 5 4 7 5 3 4 2	3 0 9 0 7 6 2 2	
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61				
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62				
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	9 6 9 2 9	9 6 9 2 9	3 1 0 6 2 6	
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	3 3 9	3 3 9	3 9 8	
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66				
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67				
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68				
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69				
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce
			1	2	úctovné obdobie
					3
			Brutto - časť 1	Netto	
			Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	7 3 7 7 0 4	7 3 7 7 0 4	
					7 7 2 8 2 6
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 3 2 6	1 3 2 6	
					1 1 1 8
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	7 3 6 3 7 8	7 3 6 3 7 8	
					7 7 1 7 0 8
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	8 0 7 6 4 6	8 0 7 6 4 6	
					4 1 1 0 6 1
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	1 6 6 9 8	1 6 6 9 8	
					1 6 9 0 5
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	5 5 3	5 5 3	
					1 9 2 4 2
3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	7 9 0 3 9 5	7 9 0 3 9 5	
					3 7 4 9 1 4

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne
			4	predchádzajúce účtovné obdobie
			5	
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	5 0 4 2 9 2 4 3	1 0 0 8 5 6 2 2 9
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	1 5 3 0 6 2 9 8	1 7 6 2 3 1 8 8
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 7 8 5 8	5 7 8 5 8
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 7 8 5 8	5 7 8 5 8
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	4 6 2 5 0 0 0 0	4 6 2 5 0 0 0 0
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	5 7 8 6	5 7 8 6
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	5 7 8 6	5 7 8 6
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podielky (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	- 4 2 2 9 5 4 1	- 4 2 1 3 5 1 6
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	- 4 2 2 9 5 4 1	- 4 2 1 3 5 1 6
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 2 4 4 7 6 9 4 0	- 2 6 0 5 8 8 7 5
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 2 4 4 7 6 9 4 0	- 2 6 0 5 8 8 7 5
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 2 3 0 0 8 6 5	1 5 8 1 9 3 5
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	3 4 6 7 5 8 4 1	8 2 7 2 5 5 7 5
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 4 9 8 5	1 0 5 3 7
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	1 4 9 8 5	1 0 5 3 7
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	2 0 0 0 0 0 0 0	1 0 0 0 0 0 0 0
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	9 0 8 1 9 9 4	3 1 1 1 0 6 6 2
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	2 6 3 9 2 3 4	1 5 0 9 8 2 9 7
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	2 4 2 4	6 4 3 3 6
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	2 6 3 6 8 1 0	1 5 0 3 3 9 6 1
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127	5 8 9 1 3 7 6	5 9 6 0 9 1 2
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	4 4 7 6 7 2	7 9 7 2 1 7 8
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		1 9 1 6 6 2 1
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	6 2 3 7 9	8 9 6 6
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	2 3 3 7 3	
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	1 7 9 6 0	1 5 3 6 8 8
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	5 7 8 8 8 7	1 6 0 4 3 2 7
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	4 4 9 7 5	1 4 7 1 8 7
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	5 3 3 9 1 2	1 4 5 7 1 4 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	4 9 9 9 9 7 5	4 0 0 0 0 0 4 9
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	4 4 7 1 0 4	5 0 7 4 6 6
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		1 1 9 2 1
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	3 9 8 6 6 3	4 4 7 1 0 4
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	4 8 4 4 1	4 8 4 4 1



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
			*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	1 3 6 0 8 1 4 6	7 0 4 1 7 0 0 1
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	1 3 2 1 9 9 7 2	7 0 0 2 0 0 1 5
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	3 7 3 2 5 0	5 8 3
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	1 4 9 2 4	3 9 6 4 0 3
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r.14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	1 5 7 7 9 9 3 6	6 9 0 8 6 0 7 8
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	3 7 1 0 2 6	1 4 5 9 4 0 9
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 3 2 4 3 4 8 9	6 2 7 8 3 6 3 3
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	2 0 1 8 2 3 5	3 2 7 2 0 9 8
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	1 5 5 3 0 4 7	2 3 8 5 6 9 3
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	4 2 6 5 8 9	7 5 5 1 0 6
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	3 8 5 9 9	1 3 1 2 9 9
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	2 6 5 3	7 5 1 5
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	2 5 6 0 5	2 6 7 5 7
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	3 1 0 7	4 2 5 9
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	2 2 4 9 8	2 2 4 9 8
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	3 7 5 3	
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	8 9 5 8 2	5 1 1 6 1
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	2 5 5 9 3	1 4 8 5 5 0 5
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 2 1 7 1 7 9 0	1 3 3 0 9 2 3



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť'	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	- 3 9 4 5 4 3	5 7 7 6 9 7 3
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	2 0 6 2 3 6 5	2 6 0 0 1 9 9
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	1 0 8 6	
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32	1 0 8 6	
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	2 0 4 2 4 2 7	2 5 8 5 3 8 8
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	2 0 4 2 4 2 7	2 5 8 5 2 4 5
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		1 4 3
XII.	Kurzové zisky (663)	42	1 8 8 5 2	1 4 8 1 1
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	2 1 9 3 6 0 5	2 1 9 5 4 9 9
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	2 1 4 1 4 5 5	2 1 4 9 6 4 9
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	4 2 3 4 1	5 1 4 1 3
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	2 0 9 9 1 1 4	2 0 9 8 2 3 6
O.	Kurzové straty (563)	52		2 1 0 2 8
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	5 2 1 5 0	2 4 8 2 2



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 1 3 1 2 4 0	4 0 4 7 0 0
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 2 3 0 3 0 3 0	1 7 3 5 6 2 3
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	- 2 1 6 5	1 5 3 6 8 8
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	- 2 1 6 5	1 5 3 6 8 8
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 2 3 0 0 8 6 5	1 5 8 1 9 3 5

## Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2023

### I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

#### 1. Názov a sídlo

HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.  
Mlynské nivy 16  
821 09 Bratislava

Spoločnosť HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 30. septembra 1994 a do Obchodného registra bola zapísaná 18. októbra 1994 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.89297/B).

#### **Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti**

- kúpa nehnuteľností za účelom ich ďalšieho predaja alebo nájmu a predaj nehnuteľností
- výkon činnosti stavbyvedúceho – pozemné stavby
- stavitel' – vykonávanie jednoduchých stavieb a poddodávok
- vykonávanie inžinierskych, priemyslových, bytových a občianskych stavieb (vrátane vybavenosti sídliskových celkov)
- projektovanie elektrických zariadení
- projektovanie elektrickej požiarnej signalizácie
- sprostredkovateľská činnosť
- konzultačná a poradenská činnosť
- výkon činnosti vedenia uskutočňovania stavieb na individuálnu rekreáciu, prízemných stavieb a stavieb zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m<sup>2</sup> a výšku 15 m, drobných stavieb a ich zmien
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- prenájom hnutel'ných vecí
- poľnohospodárstvo a lesníctvo vrátane predaja nespracovaných poľnohospodárskych a lesných výrobkov za účelom spracovania ďalšieho predaja
- prípravné práce k realizácii stavby
- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- činnosť autorizovaného architekta
- kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- výkon činnosti stavebného dozoru
- inžinierska činnosť - obstarávateľská činnosť v oblasti stavebníctva v rozsahu voľnej živnosti
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
- Faktoring a forfaiting
- Výskum a vývoj v oblasti prírodných, technických, spoločenských a humanitných vied

#### 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 spoločnosti Camron Holdings 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	28	60
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	15	57
<i>počet vedúcich zamestnancov</i>	1	1

### 7. Orgány a spoločníci Spoločnosti

#### Orgány Spoločnosti

Meno, priezvisko	Názov orgánu	Poznámka
Jakub Baňas	konateľ	od 01.12.2023
Ing. Igor Ščerbák	konateľ	od 01.12.2023

#### 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:	57.858	100	100	100	46.250.000
<b>Spolu</b>	<b>57.858</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>46.250.000</b>

## II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

### Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2023 bola zostavená za predpokladu, že spoločnosť bude naďalej schopná pokračovať nepretržite vo svojej činnosti. 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 ÚZ.

Skupina HB Reavis na Slovensku mení podnikateľskú stratégiu s tým, že sa v oblasti developmentu bude venovať iba niektorým strategickým projektom, ktoré si vyžadujú dlhšiu prípravu spojenú so zmenou územného plánu. Spoločnosť sa mení na Slovensku na správcu projektov, čo znamená, že sa bude venovať len servisu realizovaných projektov, pričom v developerských aktivitách bude pokračovať iba v zahraničí.

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.

### 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, poisťné a pod.).

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

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 bezodplatne od spoločníkov alebo členov, ktorým sa nezvyšuje základné imanie, sa účtuje bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Ostatné kapitálové fondy.

Náklady na výskum sa neaktivujú, ale sa účtujú do nákladov účtovného obdobia, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj sa účtujú do obdobia, v ktorom vznikli, ale tie, ktoré sa vzťahujú na jasne definovaný výrobok alebo proces, pri ktorých možno preukázať technickú realizovateľnosť a možnosť predaja a Spoločnosť má dostatočné zdroje na dokončenie projektu, jeho predaj alebo na vnútorné využitie jeho výsledkov, sa aktivujú, a to vo výške, ktorá sa pravdepodobne získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Aktivované náklady na vývoj sa odpisujú počas obdobia maximálne päť rokov, a to v tých účtovných obdobiach, v ktorých sa očakáva predaj produktu alebo využívanie procesu. Ak sa zníži ich hodnota, odpisujú sa na sumu, ktorá sa pravdepodobne získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

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 nasledujúceho po uvedení majetku 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 nasledujúceho po uvedení majetku 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:

Druh majetku	Doba odpisovania	Sadzba odpisov	Odpisová metóda
stroje, prístroje, zariadenia	4 roky	25%	lineárna
drobný dlhodobý hmotný majetok	jednorazový odpis	100%	lineárna

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.

## 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.

Goodwill sa účtuje pri zlúčení, splynutí a rozdelení, ak účtovná hodnota podielu jednej zúčastnenej spoločnosti v inej zúčastnenej spoločnosti je vyššia než reálna hodnota majetku a záväzkov pripadajúca na tento podiel, pričom účtovnou hodnotou podielu pri splynutí a rozdelení sa rozumie hodnota podielu ocenená reálnou hodnotou. Záporný goodwill sa účtuje 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 zlúčení, splynutí a rozdelení. 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.

## Cenné papiere a podiely

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

Podielové cenné papiere a podiely držané do splatnosti (účtované ako dlhodobý finančný majetok) ...

Zmeny reálnej hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej spoločnosti a nie sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej spoločnosti alebo v spoločnosti s podstatným vplyvom, sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

### 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.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady sú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahrňuje v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob.

Zásoby nadobudnuté zámenou sa oceňujú reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou nadobudnutých zásob a účtovnou hodnotou odovzdaného majetku sa účtuje podľa charakteru tohto rozdielu na vecne príslušný nákladový účet, na ktorom sa účtuje úbytok tohto majetku alebo na vecne príslušný výnosový účet, na ktorom sa účtuje dosiahnutie výnosu z tohto majetku.

Ako nehnuteľnosti na predaj sa účtuje o nehnuteľnosti, ktorá sa obstaráva za účelom ďalšieho predaja. Vynaložené náklady na opravy, technické zhodnotenie a súvisiace náklady spojené nehnuteľnosťou, ktoré vznikajú z dôvodu uvedenia nehnuteľnosti do stavu spôsobilého na predaj sú súčasťou ocenenia nehnuteľnosti na predaj jej obstarávacou cenou. Výnos z predaja a odúčtovaná obstarávacia cena nehnuteľnosti ovplyvní hospodársky výsledok v čase jej predaja.

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.

### Zákazková výroba

Ak výsledok zo zákazkovej výroby je možné spoľahlivo odhadnúť a existuje predpoklad, že zákazka nebude stratová, výnosy a náklady pripadajúce na účtovné obdobie sa účtujú metódou stupňa dokončenia, pričom stupeň dokončenia zákazky sa zisťuje kumulatívne ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka ako pomer skutočne vynaložených nákladov na zákazkovú výrobu za vykonanú prácu a aktualizovaného rozpočtu celkových nákladov na zákazkovú výrobu.

Náklady na zákazku sa vykážu v období, v ktorom vznikli. Náklady vynaložené v bežnom roku a súvisiace s budúcou činnosťou na zákazke sa nezahrnú do výpočtu stupňa dokončenia.

Ak výsledok zákazkovej výroby ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, nie je možné spoľahlivo odhadnúť, účtujú sa výnosy v sume vynaložených nákladov v danom účtovnom období, pri ktorých je pravdepodobné, že budú preplatené („metóda nulového zisku“). Možnosť spoľahlivého odhadu výsledku zákazkovej výroby sa prehodnocuje vždy ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa kumulatívny rozdiel medzi doteraz požadovanými platbami za plnenie zákazkovej výroby a hodnotou zákazkovej výroby zistenej podľa metódy stupňa dokončenia alebo podľa metódy nulového zisku vykáže v súvahe ako čistá hodnota zákazky so súvzťažným zápisom v prospech výnosov.

Zhotoviteľom požadované sumy za vykonanú prácu na zákazkovej výrobe sa vykážu ako pohľadávky z obchodného styku so súvzťažným zápisom v prospech výnosov zo zákazky. Preddavky, ktoré zhotoviteľ prijal pred vykonaním príslušnej práce sa vykážu ako prijaté preddavky alebo dlhodobé prijaté preddavky.

Ak sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka predpokladá, že náklady prevýšia výnosy, účtuje sa okamžite o odhade očakávanej straty zo zákazkovej výroby. Výška očakávanej straty je určená bez ohľadu na to, či sa začala práca na zákazkovej výrobe, bez ohľadu na stupeň dokončenia zákazkovej výroby alebo na výšku ziskov, ktorých vznik sa očakáva z iných zmlúv, ku ktorým sa nepristupuje ako k jednej zákazkovej výrobe.

Očakávaná strata zo zákazkovej výroby sa vykáže ako ostatné náklady na hospodársku činnosť. V účtovnom období, v ktorom už nie je pravdepodobná strata zo zákazkovej výroby alebo je pravdepodobné zníženie straty zo zákazkovej výroby alebo zúčtovanie straty, sa vykáže zníženie ostatných nákladov na hospodársku činnosť.

### **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.

### **Finančné účty**

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

### **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.

### **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.

### **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.

### **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.

### **Zamestnanecké požitky**

Platy, mzdy, príspevky do štátnych dôchodkových a poisťovních fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

## 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.

## 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.

## Dotácie zo štátneho rozpočtu

O nároku na dotáciu, podporu alebo príspevok sa účtuje, ak je takmer isté, že na základe splnených podmienok na poskytnutie dotácie, podpory alebo príspevku budú tieto finančné prostriedky Spoločnosti poskytnuté.

Prijaté dotácie zo štátneho rozpočtu sa účtujú ako záväzok Spoločnosti ku dňu prijatia. Dotácie na hospodársku činnosť sa účtujú ako ostatné výnosy z hospodárskej činnosti, ak sa dotácia poskytla na úhradu nákladov, a to v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním nákladov vynaložených na príslušný účel, na ktorý sa dotácie na hospodársku činnosť poskytli. Dotácie na dlhodobý majetok sa účtujú v prospech výnosov budúcich období a následne sa vykážu ako ostatné výnosy z hospodárskej činnosti v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov obstaraného dlhodobého majetku.

## 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.

## 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 banku 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.

### **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.

### **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.

### **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.

### III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

#### AKTÍVA

#### 1. 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									
<b>Stav k 1.1.2023</b>	<b>497.640</b>	<b>367.837</b>	<b>29.055</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.232</b>	<b>224.980</b>	<b>0</b>	<b>1.127.744</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	317.253	4.430	0	0	0	0	0	321.683
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2023</b>	<b>497.640</b>	<b>50.584</b>	<b>24.625</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.232</b>	<b>224.980</b>	<b>0</b>	<b>806.061</b>
Oprávky									
<b>Stav k 1.1.2023</b>	<b>0</b>	<b>351.021</b>	<b>21.118</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>372.139</b>
Prírastky	0	2.523	0	0	0	0	0	0	2.523
Úbytky	0	317.254	92	0	0	0	0	0	317.346
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>36.290</b>	<b>21.026</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>57.316</b>
Opravné položky									
<b>Stav k 1.1.2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89.992</b>	<b>0</b>	<b>89.992</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	22.498	0	22.498
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>112.490</b>	<b>0</b>	<b>112.490</b>
Zostatková hodnota									
<b>Stav k 1.1.2023</b>	<b>497.640</b>	<b>16.816</b>	<b>7.937</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.232</b>	<b>134.988</b>	<b>0</b>	<b>665.613</b>
<b>Stav k 31.12.2023</b>	<b>497.640</b>	<b>14.294</b>	<b>3.599</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.232</b>	<b>112.490</b>	<b>0</b>	<b>636.255</b>

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									
<b>Stav k 1.1.2022</b>	<b>497.640</b>	<b>371.927</b>	<b>29.055</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.232</b>	<b>224.980</b>	<b>0</b>	<b>1.131.834</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	4.090	0	0	0	0	0	0	4.090
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2022</b>	<b>497.640</b>	<b>367.837</b>	<b>29.055</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.232</b>	<b>224.980</b>	<b>0</b>	<b>1.127.744</b>
Oprávky									
<b>Stav k 1.1.2022</b>	<b>0</b>	<b>352.589</b>	<b>19.381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>371.970</b>
Prírastky	0	2.522	1.737	0	0	0	0	0	4.259
Úbytky	0	4.090	0	0	0	0	0	0	4.090
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>351.021</b>	<b>21.118</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>372.139</b>
Opravné položky									
<b>Stav k 1.1.2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>67.494</b>	<b>0</b>	<b>67.494</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	22.498	0	22.498
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89.992</b>	<b>0</b>	<b>89.992</b>
Zostatková hodnota									
<b>Stav k 1.1.2022</b>	<b>497.640</b>	<b>19.338</b>	<b>9.674</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.232</b>	<b>157.486</b>	<b>0</b>	<b>692.370</b>
<b>Stav k 31.12.2022</b>	<b>497.640</b>	<b>16.816</b>	<b>7.937</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.232</b>	<b>134.988</b>	<b>0</b>	<b>665.613</b>





### Rozhodujúci vplyv, spoločný rozhodujúci vplyv a podstatný vplyv

Spoločnosť má určitý dlhodobý finančný majetok umiestnený v iných účtovných jednotkách, kde prostredníctvom tohto umiestnenia Spoločnosť vykonáva rozhodujúci vplyv, spoločný rozhodujúci vplyv alebo podstatný vplyv.

Výška vlastného imania k 31. decembru 2023, výsledok hospodárenia za bežné účtovné obdobie a iné informácie o týchto účtovných jednotkách sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Obchodné meno a sídlo	Podiel na ZI v %	Podiel na iných zložkách vlastného imania v %	Výška vlastného imania	Výsledok hospodárenia	Výška príspevkov do kapitálových fondov z príspevkov	Účtovná hodnota DFM
<b>Rozhodujúci vplyv</b>						
HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	100%	100%	3.425.186	-414.248	4.071.055	0
DVL Engineering a.s.	100%	100%	-1.897	-33.274	150.000	0
<b>Spolu</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>0</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Obchodné meno a sídlo	Podiel na ZI v %	Podiel na iných zložkách vlastného imania v %	Výška vlastného imania	Výsledok hospodárenia	Výška príspevkov do kapitálových fondov z príspevkov	Účtovná hodnota DFM
<b>Rozhodujúci vplyv</b>						
HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	100%	100%	3.086.848	-1.657.861	4.071.055	0
DVL Engineering a.s.	100%	100%	6.377	-22.714	125.000	0
<b>Spoločný rozhodujúci vplyv</b>						
HBR Consulting, a.s.	39%	39%	13.784	-374	0	0
<b>Spolu</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>0</b>

### Ocenenie metódou vlastného imania

Spoločnosť k 31. decembru 2023 ocenila metódou vlastného imania nasledovné zložky dlhodobého finančného majetku:

Názov položky	Hodnota k 31.12.2023	Hodnota k 31.12.2022	Zvýšenie/zníženie hodnoty (+/-)	Vplyv ocenenia na výsledok hospodárenia	Vplyv ocenenia na vlastné imanie
HB REAVIS MANAGEMENT CZ s.r.o.	0	0	0		0
DVL Engineering a.s.	0	0	-25.000		-25.000
HBR Consulting, a.s.	0	0	0		8.975
<b>DFM ocenený metódou vlastného imania</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-25.000</b>	<b>0</b>	<b>-16.025</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Hodnota k 31.12.2022	Hodnota k 31.12.2021	Zvýšenie/ zníženie hodnoty (+/-)	Vplyv ocene- nia na výsle- dok hospo- dárenia	Vplyv ocenenia na vlastné imanie
HB REAVIS MANAGE- MENT CZ s.r.o.	0	0	0		0
DVL Engineering a.s.	0	0	0		-45000
HBR Consulting, a.s.	0	5580	-5580		-5580
<b>DFM ocenený metódou vlastného imania</b>	<b>0</b>	<b>5.580</b>	<b>-5.580</b>	<b>0</b>	<b>-50.580</b>

Zobrazenie pohybu v oceňovacích rozdieloch vykázaných vo vlastnom imaní z dôvodu ocenenia reálnou hodnotou a metódou vlastného imania je uvedené v poznámkach v časti IX, bod 3 na strane 29.

### 3. Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj

Všeobecné informácie o zákazkovej výstavbe nehnuteľnosti určenej na predaj sú uvedené nižšie.

Názov položky	2023	2022
Vyfakturované nároky za vykonanú prácu na zákaz- kovej výstavbe	9.792.431	51.694.501
Úprava nárokov podľa stupňa dokončenia alebo metódou nulového zisku	69.536	13.856.604
Hodnota zmluvných výnosov	9.861.967	65.551.105
Náklady na zákazkovú výstavbu	9.240.877	56.994.640
Hrubý zisk / hrubá strata	621.090	8.556.465

#### 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 záni- ku opodstatne- nosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2023
<b>Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>101.722</b>	<b>89.582</b>	<b>0</b>	<b>41.020</b>	<b>150.284</b>
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	101.722	89.582	0	41.020	150.284
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>101.722</b>	<b>89.582</b>	<b>0</b>	<b>41.020</b>	<b>150.284</b>

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 vyraďenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2022
<b>Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>480.563</b>	<b>51.046</b>	<b>0</b>	<b>429.887</b>	<b>101.722</b>
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	480.563	51.046	0	429.887	101.722
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>741</b>	<b>113</b>	<b>0</b>	<b>854</b>	<b>0</b>
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	741	113	0	854	0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>481.304</b>	<b>51.159</b>	<b>0</b>	<b>430.741</b>	<b>101.722</b>

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2023 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>1.307.180</b>	<b>1.511.954</b>	<b>2.819.134</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	1.014.536	1.296.344	2.310.880
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	292.644	215.610	508.254
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>45.572.610</b>	<b>0</b>	<b>45.572.610</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	45.475.342	0	45.475.342
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	96.929	0	96.929
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	339	0	339
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>46.879.790</b>	<b>1.511.954</b>	<b>48.391.744</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>6.799.156</b>	<b>8.768.992</b>	<b>15.568.148</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	5.423.711	8.043.135	13.466.846
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	1.375.445	725.857	2.101.302
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>31.218.646</b>	<b>0</b>	<b>31.218.646</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	30.907.622	0	30.907.622
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	310.626	0	310.626
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	398	0	398
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>38.017.802</b>	<b>8.768.992</b>	<b>46.786.794</b>

## 5. Odložená daňová pohľadávka

Informácie o výpočte odloženej daňovej pohľadávky a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 6 na strane 25.

## 6. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

## 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
<b>Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>16.698</b>	<b>16.905</b>
prenájom pozemku	16.698	16.905
<b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>553</b>	<b>19.242</b>
poistenie, vzdelávanie, letenka, ubytovanie	346	8.648
nájom	207	10.594
<b>Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>790.395</b>	<b>374.914</b>
stavebné a prípravné práce	207.500	107.119
úroky CP	582.895	267.795
<b>Spolu</b>	<b>807.646</b>	<b>411.061</b>

## 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 29.

### 2. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2023	2022
<b>Začiatkový stav sociálneho fondu</b>	<b>10.537</b>	2.476
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	7.317	15.021
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
<b>Tvorba sociálneho fondu spolu</b>	<b>7.317</b>	15.021
<b>Čerpanie sociálneho fondu</b>	<b>2.869</b>	6.960
<b>Konečný zostatok sociálneho fondu</b>	<b>14.985</b>	<b>10.537</b>

### 3. Závazky

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

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
<b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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 záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
<b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>14.985</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.985</b>
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	0	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	14.985	0	0	14.985
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>14.985</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.985</b>
<b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>211.684</b>	<b>2.401.579</b>	<b>25.971</b>	<b>2.639.234</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	2.424	0	2.424
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	211.684	2.399.155	25.971	2.636.810
<b>Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.442.760</b>	<b>0</b>	<b>6.442.760</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	5.891.376	0	5.891.376
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	447.672	0	447.672
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	62.379	0	62.379
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	23.373	0	23.373
Daňové záväzky a dotácie	0	0	17.960	0	17.960
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>211.684</b>	<b>8.844.339</b>	<b>25.971</b>	<b>9.081.994</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
<b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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 záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
<b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.537</b>	<b>0</b>	<b>10.537</b>
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
Dlhodoboprijaté preddavky	0	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	10.537	0	10.537
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
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.537</b>	<b>0</b>	<b>10.537</b>
<b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>6.429.018</b>	<b>6.013.100</b>	<b>2.656.179</b>	<b>15.098.297</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	64.231	105	64.336
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	6.429.018	5.948.869	2.656.074	15.033.961
<b>Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.012.365</b>	<b>0</b>	<b>16.012.365</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	5.960.912	0	5.960.912
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	7.972.178	0	7.972.178
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1.916.621	0	1.916.621
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	8.966	0	8.966
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	153.688	0	153.688
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>6.429.018</b>	<b>22.025.465</b>	<b>2.656.179</b>	<b>31.110.662</b>

#### 4. 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
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>1.604.327</b>	<b>578.887</b>	<b>1.604.327</b>	<b>0</b>	<b>578.887</b>
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>147.187</i>	<i>44.975</i>	<i>147.187</i>	<i>0</i>	<i>44.975</i>
nevyčerpané dovolenky, odvody	147.187	44.975	147.187	0	44.975
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>1.457.140</i>	<i>533.912</i>	<i>1.457.140</i>	<i>0</i>	<i>533.912</i>
stavebné a prípravné práce	838.085	465.181	838.085	0	465.181
rezerva odmeny	282.122	60.001	282.122	0	60.001
rezervy réžia	40.200	8.730	40.200	0	8.730
rezerva mzdy	296.733	0	296.733	0	0
<b>Rezervy spolu</b>	<b>1.604.327</b>	<b>578.887</b>	<b>1.604.327</b>	<b>0</b>	<b>578.887</b>

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
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>2.739.803</b>	<b>1.604.327</b>	<b>2.739.803</b>	<b>0</b>	<b>1.604.327</b>
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>198.758</i>	<i>147.187</i>	<i>198.758</i>	<i>0</i>	<i>147.187</i>
nevyčerpané dovolenky, odvody	198.758	147.187	198.758	0	147.187
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>2.541.045</i>	<i>1.457.140</i>	<i>2.541.045</i>	<i>0</i>	<i>1.457.140</i>
stavebné a prípravné práce	1.085.632	838.085	1.085.632	0	838.085
rezerva odmeny	880.620	282.122	880.620	0	282.122
rezervy réžia	574.793	40.200	574.793	0	40.200
rezerva mzdy	0	296.733	0	0	296.733
<b>Rezervy spolu</b>	<b>2.739.803</b>	<b>1.604.327</b>	<b>2.739.803</b>	<b>0</b>	<b>1.604.327</b>

#### 5. Bankové úvery a vydané dlhopisy

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
<b>Dlhodobé bankové úve- ry, z toho:</b>						<b>20.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
EXIM banka	EUR	6,952	31.7.2026	0	0	20.000.000	10.000.000
<b>Krátkodobé bankové úvery, z toho:</b>						<b>4.999.975</b>	<b>40.000.049</b>
Tatrabanka-kreditná karta	EUR	19	21.1.2024	0	0	-25	49
EXIM banka	EUR	7,724	31.12.2024	0	0	5.000.000	40.000.000
<b>Spolu</b>						<b>24.999.975</b>	<b>50.000.049</b>

## 6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
<b>Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>11.921</b>
úroky cashpool	0	11.921
<b>Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>398.663</b>	<b>447.104</b>
nájom OMV	398.663	447.104
<b>Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>48.441</b>	<b>48.441</b>
nájom OMV	48.441	48.441
<b>Spolu</b>	<b>447.104</b>	<b>507.466</b>

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

### 1. Čistý obrat

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

Názov položky	2023	2022
<b>Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:</b>	<b>13.219.972</b>	<b>70.020.015</b>
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	3.358.005	4.468.910
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	9.861.967	65.551.105
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
<b>Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou</b>	<b>2.430.601</b>	<b>2.980.150</b>
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>15.650.573</b>	<b>73.000.165</b>

#### Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou

Tržby z predaja dlhodobého nehmotného a dlhodobého hmotného ma- jetku	134.809	583
Tržby z predaja materiálu	238.441	0
Zmluvné pokuty, penále a úroky z omeškania	-5.099	187.746
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	20.023	206.433
Úroky	2.042.427	2.585.388
<b>Spolu</b>	<b>2.430.601</b>	<b>2.980.150</b>

## 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	stavebné práce		vyslanie		prenájom priestorov, pozemkov		Spolu	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Slovensko	12.817.794	69.285.855	0	0	48.441	48.441	12.866.235	69.334.296
Česko	0	0	981	1.839	0	0	981	1.839
Anglicko	0	0	28.705	57.995	0	0	28.705	57.995
Maďarsko	0	0	473	20.178	0	0	473	20.178
Poľsko	0	0	52.051	164.532	0	0	52.051	164.532
Nemecko	0	0	271.527	441.175	0	0	271.527	441.175
<b>Spolu</b>	<b>12.817.794</b>	<b>69.285.855</b>	<b>353.737</b>	<b>685.719</b>	<b>48.441</b>	<b>48.441</b>	<b>13.219.972</b>	<b>70.020.015</b>

### 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
<b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>388.174</b>	<b>396.986</b>
odpis pohľadávky	20.023	28.830
dohoda u urovnání	0	175.188
ostatné	0	5.222
zmluvné pokuty a penále	-5.099	187.746
predaj majetku	134.809	0
predaj materiálu	238.441	0
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>2.062.365</b>	<b>2.600.199</b>
<i>Kurzové zisky:</i>	18.852	14.811
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>2.043.513</i>	<i>2.585.388</i>
úroky z poskytnutých pôžičiek	788.560	2.585.388
bankové úroky	1.253.867	0
výnosy z finančných investícií	1.086	0

## NÁKLADY

### 4. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2023	2022
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>13.243.489</b>	<b>62.783.633</b>
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	9.000	9.000
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	9.000	9.000
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	13.234.489	62.774.633
účtovná závierka, účt. služby, wta	119.377	335.617
softvérové služby, it služby	10.628	14.714
prenájom priestorov	238.448	419.473
právne služby, poradenstvo	4.377	5.770
stavebné služby	12.387.682	61.223.350
služby externé-fakturanti	293.840	472.376
opravy a údržba	3.815	11.210
cestovné, ubytovanie, služobné cesty	49.850	115.654
repre	3.935	9.987
ostatné	81.814	69.549
prenájom aut, služby súvisiace	40.723	96.933
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>118.928</b>	<b>1.536.666</b>
poistenie	1.028	10.869
pokuty a penále	23.892	1.261
ostatné	45	171
odpis pohľadávky	628	9.678
opravné položky k pohľadávkam	89.582	51.161
dohoda o urovaní	0	1.463.526
predaj majetku	3.753	0
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>2.193.605</b>	<b>2.195.499</b>
<i>Kurzové straty</i>	0	21.028
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	2.193.605	2.174.471
bankové poplatky	52.150	24.822
úroky úver	2.116.556	2.149.649
bankové úroky	24.899	0

### 5. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2023	2022
<b>Osobné náklady, z toho:</b>	<b>2.018.235</b>	<b>3.272.098</b>
Mzdy a odmeny	1.553.047	2.385.693
Sociálne poistenie	282.871	526.739
Zdravotné poistenie	143.718	228.367
Sociálne náklady	38.599	131.299

## 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	-878	0	-1	-879
Zásoby	18.898	0	4.725	23.623
Pohľadávky	12.918	0	10.015	22.933
Rezervy	305.999	0	-193.878	112.121
Daňové straty	0	0	0	0
Nevyužitá daňová odpočty	0	0	0	0
Ostatné	1.899	0	-1.899	0
<b>Celkom</b>	<b>338.836</b>	<b>0</b>	<b>-181.038</b>	<b>157.798</b>
Sadzbza dane z príjmov ( v %)	<b>21%</b>	<b>21%</b>	<b>21%</b>	<b>21%</b>
<b>Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný</b>	338.836	0		157.798
<b>Vplyv zmeny sadzby dane</b>				
<b>Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby</b>	338.836			157.798
<b>Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Odložený daňový záväzok</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

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

Názov položky	2023			2022		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:</b>	<b>-2.303.030</b>			<b>1.735.623</b>		
teoretická daň		-483.636	21%		364.481	21%
Daňovo neuznané náklady	697.406	146.455		1.616.693	339.506	
Výnosy nepodliehajúce dani	-1.467.481	-308.171		-2.630.778	-552.463	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	123	26		0	0	
<b>Spolu</b>	<b>-3.072.982</b>			<b>721.538</b>	<b>151.524</b>	<b>8,73%</b>
Splatná daň z príjmov		-2.165	0%		153.688	8,85%
Odložená daň z príjmov		0			0	
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>-2.165</b>	<b>0%</b>		<b>153.688</b>	<b>8,85%</b>

## **V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**

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.

## **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 materiálu	Bus Station Services s.r.o.	150	904
nákup materiálu	CBC I - II a.s.	0	3.000
nákup materiálu	HB REAVIS Slovakia a.s.	0	64.838
nákup materiálu	HB REM, spol. s r.o.	0	656
nákup materiálu	ISTROCENTRUM s.r.o.	210.515	157.705
nákup služieb	Apollo Property Management, s.r.o.	0	112
nákup služieb	HB REAVIS Consulting k.s.	50.000	0
nákup služieb	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	0	59.742
nákup služieb	HB Reavis Group s.r.o.	259	0
nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s.	353.198	599.002
nákup služieb	HB REM, spol. s r.o.	54.646	140.034
nákup služieb	HubHub Group s. r. o.	0	10
nákup služieb	HubHub Slovakia s.r.o.	0	8.108
nákup služieb	ISTROCENTRUM s.r.o.	0	61
nákup služieb	LAW & TRUST	3.434	5.770
nákup služieb	Nivy Tower s.r.o.	2.020	0
nákup služieb	Stanica Nivy s. r. o.	2.689	0
nákup služieb	WALL & Partners a.s.	116.638	334.534
predaj služieb	Bus Station Services s.r.o.	59.147	0
predaj služieb	HB Reavis Construction Germany GmbH	271.527	441.175
predaj služieb	HB Reavis Construction Hungary Kft.	473	20.178
predaj služieb	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. Z	52.051	164.532
predaj služieb	HB REAVIS CONSTRUCTION UK LTD	28.705	57.995
predaj služieb	HB Reavis Investments Slovakia s. r. o.	195	0
predaj služieb	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o	981	1.839
predaj služieb	HB REAVIS Slovakia a.s.	0	47.970
predaj služieb	HB REM, spol. s r.o.	0	86
predaj služieb	INLOGIS V s.r.o.	0	28.829
predaj služieb	Ivan Chrenko	0	15.839
predaj služieb	Nivy Tower s.r.o.	2.436.819	2.403.686
predaj služieb	Nové Apollo s. r. o.	7.843.026	55.212.965
predaj služieb	Pressburg Urban Projects a.s.	0	22.915
predaj služieb	SPV Vištuk s.r.o.	7.157	8.269
predaj služieb	Stanica Nivy s. r. o.	95.186	9.234.650
predaj služieb	Twin City IV s.r.o.	0	93.975
predaj majetku a materiálu	Smart City Office I s. r. o.	129.781	0
úrok z prijatej pôžičky	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o	17.442	16.621
úrok cashpool náklad	HB REAVIS Slovakia a.s.	24.899	34.792
úrok cashpool výnos	HB REAVIS Slovakia a.s.	1.253.867	171.859
úroky z poskytnutej pôžičky	CHM 1 sp. Z o.o.	48.309	692.569
úroky z poskytnutej pôžičky	CHM 2 sp. Z o.o.	32.316	463.292
úroky z poskytnutej pôžičky	HB Reavis Investments Slovakia s. r. o.	81.822	0
úroky z poskytnutej pôžičky	POLCOM INVESTMENT VI Sp. Z o.o.	626.113	1.257.525

<b>Charakteristika transakcie</b>	<b>Spriaznená osoba</b>	<b>Stav k 31.12.2023</b>	<b>Stav k 31.12.2022</b>
Závazky z obchodného styku	Bus Station Services s.r.o.	0	105
Závazky z obchodného styku	ISTROCENTRUM s.r.o.	0	21.983
Závazky z obchodného styku	Nivy Tower s.r.o.	2.424	0
Závazky z obchodného styku	WALL & Partners a.s.	0	42.248
Závazky cash pooling	HB REAVIS Slovakia a.s.	447.672	7.972.178
Požička, úrok	HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o	0	1.916.621
zákl. imanie	HB REAVIS GROUP B.V.	57.858	57.858
vklad OKF	HB REAVIS GROUP B.V.	46.250.000	46.250.000
Pohľadávky z obchod. styku	Bus Station Services s. r. o. v likvidácii	59.147	0

### 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 1.1.2023	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2023
Základné imanie	57.858	0	0	0	57.858
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	46.250.000	0	0	0	46.250.000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	5.786	0	0	0	5.786
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	-4.213.516	-25.000	-8.975	0	-4.229.541
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	-26.058.875	0	0	1.581.935	-24.476.940
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1.581.935	2.300.865	0	-1.581.935	-2.300.865
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>17.623.188</b>	<b>2.325.865</b>	<b>-8.975</b>	<b>0</b>	<b>15.306.298</b>

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2022
Základné imanie	57.858	0	0	0	57.858
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	46.250.000	0	0	0	46.250.000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	5.786	0	0	0	5.786
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	-4.162.936	-50.580	0	0	-4.213.516
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	-26.500.600	0	0	441.725	-26.058.875
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	441.725	1.581.935	0	-441.725	1.581.935
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>16.091.833</b>	<b>1.531.355</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.623.188</b>

## 2. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Názov položky	2023	2022
<b>Úpravy ocenenia z precenenia majetku použitím metódy vlastného imania</b>	<b>-16.025</b>	<b>-50.580</b>
Precenenie HBR Consulting a.s.	8.975	-5.580
precenenie HBR MANAGEMENT CZ	0	0
precenenie DVL použitím metódy vlastného imania	-25.000	-45.000
<b>Spolu</b>	<b>-16.025</b>	<b>-50.580</b>

## 3. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2022

Účtovný zisk za rok 2022 vo výške 1.581.935 Eur bol použitý na úhradu strát minulých rokov.

## 4. Vysporiadanie straty za bežný rok 2023

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

## X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Prehľad peňažných tokov s použitím nepriamej metódy vykazovania			
Označ.	Názov položky	Suma v EUR	Suma v EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		rok 2023	rok 2022
Z./S.	Zisk/Strata	-2.303.030	1.735.623
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce hospodársky výsledok z bežnej činnosti	-415.680	-411.277
A.1.1.	Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	3.107	4.259
A.1.4.	Zmena stavu rezerv	-1.025.440	-1.135.476
A.1.5.	Zmena stavu opravných položiek	70.188	-354.249
A.1.6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia	-456.947	168.606
A.1.8.	Úroky účtované do nákladov (+)	2.141.455	2.149.649
A.1.9.	Úroky účtované do výnosov (-)	-2.042.427	-2.585.388
A.1.10.	Kurzový zisk vyčíslený k peňažným prostriedkom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
A.1.11.	Kurzová strata vyčíslená k peňažným prostriedkom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
A.1.12.	Výsledok z predaja dlhodobého majetku	-131.056	-583
A.1.13.	Ostatné položky nepeňažného charakteru	0	206.429
A.2.	Zmena stavu pracovného kapitálu	-512.821	8.520.297
A.2.1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti	12.074.720	13.679.894
A.2.2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti	-12.587.541	-5.159.597
A.2.3.	Zmena stavu zásob	0	0
	<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov</b>	<b>-3.231.531</b>	<b>9.844.643</b>
A.3.	Prijaté úroky (+)	2.042.427	2.585.388
A.4.	Výdavky na zaplatené úroky (-)	-2.141.455	-2.149.649
A.6.	Výdavky na zaplatené dividendy a iné podiely na zisku	0	0
	<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>-3.330.559</b>	<b>10.280.382</b>
A.7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky	-75.761	-153.688
	<b>Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti</b>	<b>-3.406.320</b>	<b>10.126.694</b>
B.1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmot.majetku	0	0
B.2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmot.majetku	0	0
B.3.	Výdavky na obstar.dlhod.cenných papierov a podielov	0	-45.000
B.5.	Príjmy z predaja dlhodobého hmot.majetku	134.809	0
	<b>Čistý peňažný tok z investičnej činnosti</b>	<b>134.809</b>	<b>-45.000</b>
C.1.	<b>Peňažné toky vo vlastnom imaní</b>	0	0
C.2.	<b>Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti</b>	3.306.633	-10.089.829
C.2.3.	Príjmy z úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka	0	0
C.2.4.	Výdavky na splácanie úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka	-25.000.000	-5.000.000
C.2.5.	Príjmy z prijatých pôžičiek	52.315.479	9.888.799
C.2.6.	Výdavky na splácanie pôžičiek	-24.008.846	-14.978.628
	<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>3.306.633</b>	<b>-10.089.829</b>
D.	<b>Čisté zníženie peňažných prostriedkov (+/-)</b>	<b>35.122</b>	<b>-8.135</b>
E.	<b>Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia</b>	<b>772.826</b>	<b>780.961</b>
F.	<b>Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka</b>	<b>737.704</b>	<b>772.826</b>
G.	<b>Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
H.	<b>Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia, upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka</b>	<b>737.704</b>	<b>772.826</b>