

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2024

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Stanica Nivy s.r.o.
Mlynské nivy 5
821 09 Bratislava

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

Spoločnosť s účinnosťou k 14.03.2025 zmenila sídlo z predchádzajúcej adresy Mlynské Nivy 16 na adresu Mlynské nivy 5, 821 09 Bratislava.

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

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

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 24. júla 2024 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 01. januára 2024 do 31. decembra 2024.

5. Údaje o skupine

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

6. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
<i>počet vedúcich zamestnancov</i>	0	0

7. Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Konatelia:	Tomáš Krajčír Mgr. Marcel Sedlák Ján Harom Matúš Lipták	Tomáš Krajčír Mgr. Marcel Sedlák Ján Harom Matúš Lipták

V roku 2024 nedošlo v orgánoch Spoločnosti k žiadnym zmenám.

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2024:

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

V roku 2024 nedošlo k žiadnym zmenám v štruktúre spoločníkov Spoločnosti.

S účinkami k 1. februáru 2025 došlo k zániku spoločnosti HB REAVIS GROUP B.V. z dôvodu zlúčenia so spoločnosťou HB Reavis Holding CZ a.s.

Spoločnosť HB Reavis Holding CZ a.s. sa stala univerzálnym právnym nástupcom spoločnosti HB REAVIS GROUP B.V., t.j. s účinnosťou k 1. februáru 2025 prešli na spoločnosť HB Reavis Holding CZ a.s. všetky práva a povinnosti spoločnosti HB REAVIS GROUP B.V.

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

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2024 bola zostavená za predpokladu, že spoločnosť bude naďalej schopná pokračovať vo svojej činnosti. Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti, t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky.

Spoločnosť je plne závislá na finančnej podpore materskej spoločnosti. Vedenie spoločnosti obdržalo od materskej spoločnosti vyhlásenie o finančnej podpore, ktoré potvrdzuje, že materská spoločnosť má v pláne poskytovať finančnú aj inú podporu Spoločnosti, a tým jej umožniť platenie splatných záväzkov a pokračovať v obchodnej činnosti najmenej do konca roka 2025.

Celková výška ostatných kapitálových fondov Spoločnosti bola k 31. decembru 2024 vo výške 153 145 000 EUR.

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

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

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

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Goodwill

Goodwill sa účtuje pri kúpe alebo vklade podniku alebo jeho časti, ak je kúpna cena alebo uznaná hodnota vkladu vyššia ako je reálna hodnota jednotlivých zložiek majetku a záväzkov, ktorou sa tento majetok a záväzky ocenia v účtovníctve kupujúceho alebo prijímateľa vkladu. Záporný goodwill sa 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 kúpe alebo vklade podniku alebo jeho časti. Vzniknutý záporný goodwill sa jednorazovo odpíše v prospech účtu 551 - Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku so súvzťažným zápisom na ľarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

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

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

d) Cenné papiere a podiely

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

e) Zásoby

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

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

f) Pohľadávky

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

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

g) Finančné účty

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

h) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

i) Opravné položky

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

j) Rezervy

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

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

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

k) 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 účtovej závierke v tomto zistenom ocenení.

l) Splatná daň z príjmu

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

m) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,

- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) 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 vyrovnať voči budúcemu základu dane.

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

n) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

o) Cudzí mena

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

p) Vykazovanie výnosov

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

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

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

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

q) Opravy chýb minulých období

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

V účtovnom období od 01. januára 2024 do 31. decembra 2024 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

r) Porovnateľné údaje

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

s) Ostatné informácie

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

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté pred-davky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2024	0	0	0	-691	357 124	0	3 600	360 033
Prírastky	0	0	0	0	0	2 860	0	2 860
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	6 460	-2 860	-3 600	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	-691	363 584	0	0	362 893
Oprávky								
Stav k 1.1.2024	0	0	0	-691	210 303	0	0	209 612
Prírastky	0	0	0	0	65 045	0	0	65 045
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	-691	275 348	0	0	274 657
Opravné položky								
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	146 821	0	3 600	150 421
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	88 236	0	0	88 236

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Hodnota k 31.12.2024	Hodnota k 31.12.2023
Dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

2. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2024	18 349 271	311 403 832	13 648 917	0	0	815 011	720 686	0	344 937 717
Prírastky	0	0	0	0	0	0	510 807	67 854	578 661
Úbytky	0	0	0	0	0	0	44 047	19 485	63 532
Presuny	0	389 748	86 314	0	0	932	-476 994	0	0
Stav k 31.12.2024	18 349 271	311 793 580	13 735 231	0	0	815 943	710 452	48 369	345 452 846
Oprávky									
Stav k 1.1.2024	0	24 331 666	2 712 723	0	0	423 475	0	0	27 467 864
Prírastky	0	10 387 083	1 187 628	0	0	104 356	0	0	11 679 067
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	34 718 749	3 900 351	0	0	527 831	0	0	39 146 931
Opravné položky									
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2024	18 349 271	287 072 166	10 936 194	0	0	391 536	720 686	0	317 469 853
Stav k 31.12.2024	18 349 271	277 074 831	9 834 880	0	0	288 112	710 452	48 369	306 305 915

V priebehu účtovného obdobia neboli ako súčasť ocenenia aktivované úroky.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2023	18 288 203	310 684 354	13 487 598	0	0	796 787	231 994	0	343 488 936
Prírastky	0	0	0	0	0	0	1 459 778	98 665	1 558 443
Úbytky	0	0	0	0	0	0	10 997	98 665	109 662
Presuny	61 068	719 478	161 319	0	0	18 224	-960 089	0	0
Stav k 31.12.2023	18 349 271	311 403 832	13 648 917	0	0	815 011	720 686	0	344 937 717
Oprávky									
Stav k 1.1.2023	0	13 967 263	1 546 800	0	0	318 862	0	0	15 832 925
Prírastky	0	10 364 403	1 165 923	0	0	104 613	0	0	11 634 939
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	24 331 666	2 712 723	0	0	423 475	0	0	27 467 864
Opravné položky									
Stav k 1.1.2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2023	18 288 203	296 717 091	11 940 798	0	0	477 925	231 994	0	327 656 011
Stav k 31.12.2023	18 349 271	287 072 166	10 936 194	0	0	391 536	720 686	0	317 469 853

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

Je zriadené záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., na pozemky parc.č. 9749/59, 9749/60, 9749/61, 9749/62, 9751/4, 9751/7, 9751/8, 9751/9, 9751/10, 9751/11, 9751/15, 9751/16, 9751/17, 9753/14, 9757/1, 9757/2, 9757/3, 9757/4, 9757/5, 9757/6, 9757/13, 9757/14, 9757/15, 9757/17, 9757/18, 9757/19, 9757/20, 9757/24, 9757/26, 9757/28, 9757/31, 9757/35, 9757/39, 9765/26, 9765/30, 9765/33, 9765/34, 9765/35, 9765/38, 9765/42, 9765/44, 9765/45, 9765/46, 9765/47, 9765/50, 9765/51, 9765/53, 9765/54, 21842/1, 21842/2.

Dlhodobý hmotný majetok

	Hodnota k 31.12.2024	Hodnota k 31.12.2023
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	306 305 915	317 469 853
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podiely v prepojených ÚJ	Podielové CP a podiely s podielovou účasťou okrem prepojených ÚJ	Ostatné realizovateľné cenné papiere	Pôžičky prepojeným ÚJ	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojených ÚJ	Ostatné pôžičky	Dlhové CP a Ostatný DFM	Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosti najviac jeden rok	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie												
Stav k 1.1.2023	0	0	0	0	0	174 046	0	0	0	0	0	174 046
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	54 709	0	0	0	0	0	54 709
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	0	0	0	0	119 337	0	0	0	0	0	119 337
Opravné položky												
Stav k 1.1.2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2023	0	0	0	0	0	174 046	0	0	0	0	0	174 046
Stav k 31.12.2023	0	0	0	0	0	119 337	0	0	0	0	0	119 337

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

Dlhodobý finančný majetok	Hodnota k 31.12.2024	Hodnota k 31.12.2023
Dlhodobý finančný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	87 128	119 337
Dlhodobý finančný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

4. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.1.2024	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyra- denia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2024
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	456 035	343 434	61 211	67 068	671 190
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	456 035	343 434	61 211	67 068	671 190
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	46 238	0	0	0	46 238
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	46 238	0	0	0	46 238
Krátkodobé pohľadávky spolu	502 273	343 434	61 211	67 068	717 428

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

5. Pohľadávky

Veková štruktúra pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2024 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:	3 606 397	0	3 606 397
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	504 696	0	504 696
Iné pohľadávky	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	3 101 701	0	3 101 701
Dlhodobé pohľadávky spolu	3 606 397	0	3 606 397

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	2 428 270	2 913 342	5 341 612
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	1 623 909	452 882	2 076 791
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	804 361	2 460 460	3 264 821
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	541 346	46 238	587 584
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	541 346	0	541 346
Iné pohľadávky	0	46 238	46 238
Krátkodobé pohľadávky spolu	2 969 616	2 959 580	5 929 196

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené nižšie:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:	3 993 219	0	3 993 219
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0

Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	3 620 518	0	3 620 518
Iné pohľadávky	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	372 701	0	372 701
Dlhodobé pohľadávky spolu	3 993 219	0	3 993 219

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

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

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

Pohľadávky	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	726 295	801 276
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	5 929 196	3 413 326
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

6. Pohľadávky z derivátových operácií

Názov položky	Dátum obchodu	Maturita	Nominálna hodnota	Stav k 31.12.2024		Stav k 31.12.2023	
				Účtovná hodnota pohľadávky	Účtovná hodnota záväzku	Účtovná hodnota pohľadávky	Účtovná hodnota záväzku
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:			0	0	0	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho:			142 500 000	1 046 042	0	3 620 518	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	12.9.2018	16.9.2025	20 000 000	121 019	0	470 307	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	15.10.2018	17.10.2025	20 000 000	129 463	0	482 881	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	3.12.2018	5.12.2025	20 000 000	143 572	0	503 418	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	14.12.2018	18.12.2025	20 000 000	147 292	0	508 841	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	09.01.2019	12.01.2026	20 000 000	154 431	0	519 248	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	01.02.2019	05.02.2026	20 000 000	161 636	0	529 816	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	21.02.2019	25.02.2026	2 500 000	20 959	0	67 334	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	21.02.2019	25.02.2026	20 000 000	167 670	0	538 673	0
Spolu			142 500 000	1 046 042	0	3 620 518	0

7. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

8. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	4 188 005	4 292 990
Licencie	9 539	0
Vecné bremeno	4 178 466	4 292 966
Domény	0	24
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	288 216	326 671
Vecné bremeno	114 500	114 500
Poistenie zodpovednosti	10 812	10 752
Poistenie majetku	87 206	85 050
Poistenie proti terorizmu	23 990	22 875
Marketing	7 509	62 079
Krátkodobý prenájom	3 407	0
Dátový manažment a reporting	16 056	16 065
Softvérové licencie a podpora	17 981	7 666
Správa cykloveže	5 989	5 993
Servisný paušál - FTVE	0	1 089
Domény, hosting	487	331
FinStat	189	181
Telefóny - paušál	90	90

Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	3 362 834	3 380 159
Nájomné	1 111 500	645 580
Prevádzkové náklady	1 679 450	1 917 464
Hedging - CAP	518 391	741 554
Služby a práce pre nájomné jednotky	33 147	70 798
Poistné plnenia	20 346	4 763
Spolu	7 839 055	7 999 820

9. Odložená daňová pohľadávka

Informácie o výpočte odloženej daňovej pohľadávky a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV na strane 25 a 26.

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX na stranách 29 a 30.

2. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2024:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	348 439	0	0	0	348 439
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	348 439	0	0	0	348 439
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	2 950 039	49 463 597	0	0	52 413 636
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	49 463 597	0	0	49 463 597
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	2 950 039	0	0	0	2 950 039
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	3 298 478	49 463 597	0	0	52 762 075

Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	1 890 350	55 881	1 946 231
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 146 317	0	1 146 317
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	744 033	55 881	799 914
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 528 077	0	1 528 077
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	891 429	0	891 429
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	636 648	0	636 648
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	3 418 427	55 881	3 474 308

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti				
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	348 439	0	0	0	348 439
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	348 439	0	0	0	348 439
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	2 877 300	29 779 610	0	0	32 656 910
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	29 779 610	0	0	29 779 610
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	2 877 300	0	0	0	2 877 300
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	3 225 739	29 779 610	0	0	33 005 349
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	2 467 506	372 856	2 840 362
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 476 879	360 720	1 837 599
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	990 627	12 136	1 002 763
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	22 938 772	0	22 938 772
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	22 338 319	0	22 338 319
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0	0

Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	600 419	0	600 419
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	34	0	34
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	25 406 278	372 856	25 779 134

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

Záväzky	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Hodnota záväzku krytom záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0

3. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2024 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2024	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2024
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	775 512	570 957	641 877	133 635	570 957
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	775 512	570 957	641 877	133 635	570 957
Rezerva na prevádzkové služby	212 918	409 197	146 901	66 017	409 197
Rezerva na marketingové výdavky	50 000	50 000	15 463	34 537	50 000
Rezerva na ostatné služby	1 000	15 000	0	1 000	15 000
Rezerva na spotrebované médiá	501 594	86 760	469 513	32 081	86 760
Rezerva na audit	10 000	10 000	10 000	0	10 000
Rezervy spolu	775 512	570 957	641 877	133 635	570 957

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

Spoločnosť predpokladá použitie rezerv v roku 2025.

4. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
			k 31.12.2024	k 31.12.2023	k 31.12.2024	k 31.12.2023
Dlhodobé bankové úvery, z toho:			160 597 498	163 880 936	160 597 498	163 880 936
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	EUR	30.09.2029	160 597 498	163 880 936	160 597 498	163 880 936
Krátkodobé bankové úvery, z toho:			3 298 642	3 518 945	3 298 642	3 518 945
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	EUR	15.10.2025	3 283 438	3 506 564	3 283 438	3 506 564
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	EUR	15.01.2025	15 204	12 381	15 204	12 381
Spolu					163 896 140	167 399 881

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

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

5. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
			k 31.12.2024	k 31.12.2023	k 31.12.2024	k 31.12.2023
Dlhodobé pôžičky, z toho:					49 463 597	29 779 610
HBR FINANCING LIMITED	EUR	21.09.2026	49 463 597	29 779 610	49 463 597	29 779 610
Krátkodobé pôžičky, z toho:					891 429	22 338 319
HBR FINANCING LIMITED	EUR	15.01.2025	891 429	22 338 319	891 429	22 338 319
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:					0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:					0	0
Spolu					50 355 026	52 117 929

Uvedená pôžička bola poskytnutá spriaznenou stranou za účelom financovania nehnuteľnosti.

6. Odložený daňový záväzok

Informácie o výpočte odloženého daňového záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV na strane 25 a 26.

7. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	1 915 239	3 163 929
Úroky z bankového úveru	1 909 950	2 243 016
Bankový poplatok	5 289	920 913
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	4 105 479	4 217 979
Vecné bremeno	4 105 479	4 217 979
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	3 002 090	2 723 986
Nájomné	2 268 872	2 058 470
Výnosy za prevádzkové náklady	620 718	553 016
Vecné bremeno	112 500	112 500
Spolu	9 022 808	10 105 894

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

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2024	2023
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	33 743 086	30 269 713
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	33 742 187	30 269 028
Tržby za tovar	899	685
Výnosy zo zákazky	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	445 294	327 608
Čistý obrat celkom	34 188 380	30 597 321

VÝNOSY

2. Tržby za vlastné výkony a tovar

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

Oblasť odbytu – Slovensko	2024	2023
Základné nájomné	20 314 460	17 289 895
Obratové nájomné	1 236 449	1 098 032
Spoločné prevádzkové náklady	7 563 115	7 320 085
Vlastné prevádzkové náklady	2 948 531	3 310 947
Refakturácia	485 187	328 769
Parkovné	636 384	472 045
Marketingové služby	303 861	281 819
Ostatné služby	254 200	167 436
Reklamný tovar, prístupové karty	899	685
Spolu	33 743 086	30 269 713

3. Iné výnosy z hospodárskej činnosti

Názov položky	2024	2023
Iné výnosy z hospodárskej činnosti, z toho:	445 294	327 608
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	49 986	45 896
Tržby z predaja drobného hmotného majetku	87	195
Zmluvné a ostatné pokuty	291 516	193 706
Poistné plnenia a náhrady škody	72 168	60 157
Refakturácia	9 377	8 933
Ostatné	22 160	18 721
Iné výnosy z hospodárskej činnosti celkom	445 294	327 608

4. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2024	2023
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Finančné výnosy, z toho:	3 264 561	2 440 222
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	9	120
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	3 264 552	2 440 102
Bankové úroky	57 807	31 504
Hedging - CAP	3 206 745	2 408 598

NÁKLADY

5. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2024	2023
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	11 700 810	10 849 803
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	10 000	10 000
Náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	10 000	10 000
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	11 690 810	10 839 803
Správa nehnuteľnosti	1 311 838	1 035 787
Správa majetku	1 292 888	848 088
Marketingové výdavky	1 221 405	1 268 615
Služby pre budovu – upratovanie	2 473 676	2 308 489
Služby pre budovu – strážna služba	1 476 701	1 427 395
Služby pre budovu – technická údržba	1 196 103	1 034 945
Služby pre budovu – odpadové hospodárstvo	539 598	465 113
Služby pre budovu – stavebný manažment	150 117	186 854
Služby pre budovu – licencované služby	29 126	48 016
Služby pre budovu – infosystém	46 942	48 971
Služby pre budovu – parkovací systém	13 946	13 895
Právne služby	133 820	6 649
Prevádzkové náklady – údržba a opravy	1 233 425	1 295 641
Refakturácie	385 124	286 556
Vecné bremeno	114 500	114 500

Názov položky	2024	2023
Reprezentačné náklady	8 349	4 060
Bankové správy	120	4 000
Valuácie	4 500	8 000
Sprostredkovanie financovania	35 268	415 625
Ostatné služby	23 364	18 604
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	590 175	666 067
Náklady na predaný majetok	44 047	43 891
Tvorba opravných položiek k pohľadávkam	253 965	420 264
Odpis pohľadávky	86 948	20 388
Poistenie zodpovednosti	27 982	42 384
Poistenie majetku	126 191	98 542
Poistenie proti terorizmu	31 077	30 642
Refakturácia	9 377	8 933
Škody	9 057	297
Ostatné	1 531	726
Finančné náklady, z toho:	13 581 853	12 389 262
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>58</i>	<i>41</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Kurzové straty	58	41
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>13 581 795</i>	<i>12 389 221</i>
Úroky z pôžičky	3 613 805	2 347 425
Úroky z bankového úveru	9 929 275	8 991 648
Bankové poplatky	38 715	1 050 148

6. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2023	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2024
Dlhodobý majetok	131 251	0	11 679 072	11 810 323
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	372 476	0	53 221	425 697
Rezervy	775 512	0	-204 555	570 957
Daňové straty	0	0	0	0
Nevyužitá daňové odpočty	0	0	3 840	3 840
Ostatné	495 529	0	-382 591	112 938
Celkom	1 774 768	0	11 148 987	12 923 755
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	24%	24%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	372 701	0	2 341 287	2 713 988
Vplyv zmeny sadzby dane	0	0	334 470	387 713
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) po zmene sadzby	372 701	0	2 675 757	3 101 701
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	372 701	0	2 729 000	3 101 701
Odložený daňový záväzok zaúčtovaný	0	0	0	0

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	19 197 546	24 671 358
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

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

7. Daň z príjmov

Názov položky	2024			2023		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-6 140 756			-8 818 643		
teoretická daň		-1 289 559	21%		-1 851 915	21%
Daňovo neuznané náklady	13 000 334	2 730 070		13 439 566	2 822 309	
Výnosy nepodliehajúce dani	-1 385 766	-291 011		-2 450 501	-514 605	
Vplyv nevykázaných odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	-5 473 812	-1 149 500		-2 170 422	-455 789	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu	0	0	0%	0	0	0%
Splatná daň z príjmov		14 823			5 986	
Odložená daň z príjmov		-2 729 000			-2 460 384	
Celková daň z príjmov		-2 714 177			-2 454 398	

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené záväzky

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

2. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Názov položky	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
	0	0

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

Po 31. decembri 2024 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2024.

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2024	2023
Nákup majetku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	0	3 565
	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	175 000	175 600
Predaj majetku	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	32 894
Nákup médií	ISTROCENTRUM s.r.o. – ostatné spriaznené strany	4 503 320	4 851 105
	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	889	983
Nákup materiálu	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	0	2 100
Predaj materiálu	Tržnica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	194
Predaj tovaru	Tržnica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	705	360
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	64 272	292
	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	2 491 282	1 882 232
	HB Reavis Group s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	250
	HB Reavis Consulting k.s. – ostatné spriaznené strany	35 268	431 510
	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	174 388	143 508
	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	3 574	793
	Twin City Infrastructure s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	6 610
	Tržnica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	2 200
	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	0	8 222
Predaj služieb	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	261 411	240 630
	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	0	2 689
	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	3 117 629	3 044 610
	Slovak Lines Express, a.s. – ostatné spriaznené strany	54 148	32 730
	Smart City s.r.o. – ostatné spriaznené strany	4 115	4 416
	ISTROCENTRUM s.r.o. – ostatné spriaznené strany	1 717 432	1 588 646
	Tržnica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	3 055 388	2 593 422
	HBR SFA, s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	2 700
	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o.– ostatné spriaznené strany	14 547	13 428
	Eurovalley, a.s. – ostatné spriaznené strany	8 039	7 574
HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	595	0	
Prijaté pôžičky - istina	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	1 350 000	3 154 610
Prijaté pôžičky - úrok	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	3 613 805	2 347 425

Splatenie pôžičky - istina	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	4 004 332	32 000 000
Splatenie pôžičky - úrok	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	2 722 376	0
Tvorba OKF	HB REAVIS GROUP B.V. – subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	0	34 250 000
	Spriaznená osoba	Stav k 31.12.2024	Stav k 31.12.2023
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	0	60 720
	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	66 000	60 000
	ISTROCENTRUM s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	300 000
	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	1 007 742	996 488
	Law & Trust – advokátska kancelária, spol. s r.o. – ostatné spriaznené strany	45 187	0
	HB REAVIS Consulting k.s. – ostatné spriaznené strany	26 870	420 391
	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	518	0
Prijaté preddavky	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	270 833	270 833
	Tržnica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	77 606	77 606
Pohľadávky z obchodného styku	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	155 445	134 197
	ISTROCENTRUM s.r.o. – ostatné spriaznené strany	1 473 365	0
	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	3 553	39 473
	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	1 876	0
	Slovak Lines Express, a.s. – ostatné spriaznené strany	2 022	0
	Tržnica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	437 732	412 808
	Nové Apollo s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	0
	Smart City s.r.o. – ostatné spriaznené strany	930	15 539
	Eurovalley, a.s. – ostatné spriaznené strany	1 868	535
Rezervy	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	60	59
	ISTROCENTRUM s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	419 553
Prijaté pôžičky - istina	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	49 463 597	29 779 610
Prijaté pôžičky - úroky	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	891 429	22 338 319
Vklad do ZI	HB REAVIS GROUP B.V. - subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	3 619 000	3 619 000
OKF	HB REAVIS GROUP B.V. - subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	153 145 000	153 145 000

Prijmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

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

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme. Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

IX. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2024	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2024
Základné imanie	3 619 000	0	0	0	3 619 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	39 200 000	0	0	0	39 200 000
Kapitálové fondy z príspevkov	113 945 000	0	0	0	113 945 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	1 685 670	0	2 574 476	0	-888 806
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-44 975 303	0	0	-6 364 245	-51 339 548
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-6 364 245	-3 426 579	0	6 364 245	-3 426 579
Vlastné imanie spolu	107 110 122	-3 426 579	2 574 476	0	101 109 067

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

Hodnota splateného základného imania predstavuje 3 619 000 EUR.

Celková výška ostatných kapitálových fondov Spoločnosti bola k 31. decembru 2024 vo výške 153 145 000 EUR.

2. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Názov položky	2024	2023
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov, z toho:	-2 574 476	-3 507 377
Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov		
- precenenie úrokových opcií - Komerční banka, a.s.	-2 574 476	-3 507 377
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín, z toho:	0	0
Spolu	-2 574 476	-3 507 377

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

Spoločnosť neúčtovala zisk a stratu priamo na účty vlastného imania.

4. Vysporiadanie straty za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná strata za účtovné obdobie od 01. januára 2023 do 31. decembra 2023 vo výške 6 364 245,19 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

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

5. Vysporiadanie straty za bežný rok 2024

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol vysporiadanie straty za rok 2024.

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2024	2023
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-6 140 756	-8 818 643
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	11 744 112	11 701 185
Odpis zásob	9 057	297
Odpis pohľadávky	86 948	20 388
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	215 155	420 264
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	-204 555	-1 252 965
Úrokové náklady (netto)	13 485 273	11 307 569
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-5 939	-2 005
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	19 189 295	13 376 090
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	673 769	2 532 181
Úbytok (prírastok) zásob	-21 482	-10 474
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-1 872 123	3 161 930
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	17 969 459	19 059 727
Názov položky	2024	2023
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	17 969 459	19 059 727
Zaplatené úroky	-13 543 080	-11 339 073
Prijaté úroky	57 807	31 504
Zaplatená daň z príjmov	-10 983	-5 986
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	-2 574 476	-3 507 376
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	1 898 727	4 238 796
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-562 036	-1 467 448
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	49 986	45 896
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	32 209	54 709
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-479 841	-1 366 843
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	34 250 000
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-3 503 741	-4 468 249
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	-1 762 903	-26 497 965
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-5 266 644	3 283 786
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-3 847 758	6 155 739
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	11 469 348	5 313 609
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	7 621 590	11 469 348