

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2025

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.
Mlynské nivy 5
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 m² 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 hnutelných 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 2025 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2025 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 2025 do 31. decembra 2025.

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

Spoločnosť nemá zamestnancov.

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 do 01.09.2025
Vladislav Belej	konateľ	od 01.09.2025

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2025:

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 Holding CZ a.s.	57.858	100	100	100	35.293.000
Spolu	57.858	100	100	100	35.293.000

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie:

Spoločník, akcionár	Dátum zmeny	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.	1.2.2025	57.858	100	100	100	35.293.000
Spolu		57.858	100	100	100	35.293.000

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2025 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 UZ.

Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2025 kladné vlastné imanie v sume 985 809 EUR (k 31. decembru 2024 vykázala kladné vlastné imanie v sume 958 092 EUR), avšak pomer jej vlastného imania a záväzkov je menší ako 8 ku 100. Podľa § 67a Obchodného zákonníka spoločnosti hrozí úpadok (je v kríze), ak pomer vlastného imania a záväzkov je pod 8 ku 100.

Podľa § 67b Obchodného zákonníka štatutárny orgán spoločnosti, ktorý zistil alebo s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol zistiť, že spoločnosť je v kríze, je povinný v súlade s požiadavkami potrebnej odbornej alebo náležitej starostlivosti urobiť všetko, čo by v obdobnej situácii urobila iná rozumne starostlivá osoba v obdobnom postavení na jej prekonanie.

Spoločnosť rieši túto situáciu nasledovným spôsobom:

- Spoločnosť platí záväzky voči tretím stranám v rámci ich doby splatnosti.
- Spoločnosť plánuje dosiahnuť zisk v nasledujúcom roku 2026 a tak isto aj ďalších rokoch.
- Spoločnosť nevrátila žiadne plnenie nahrádzajúce vlastné zdroje spolu s príslušenstvom a zmluvnou pokutou.
- Spoločnosť robí všetko v súlade s požiadavkami potrebnej odbornej alebo náležitej starostlivosti, čo by v obdobnej situácii urobila iná rozumne starostlivá osoba v obdobnom postavení na jej prekonanie.

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 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 nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávacía 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 obstarávacía 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 nevymožiteľnosti pohľadávok.

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

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 nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri 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 poisťných 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 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.

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 celkový 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									
Stav k 1.1.2025	497.640	50.584	19.519	0	0	13.338	224.980	0	806.061
Prírastky	0	7.003	0	0	0	0	0	0	7.003
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2025	497.640	57.587	19.519	0	0	13.338	224.980	0	813.064
Oprávky									
Stav k 1.1.2025	0	38.812	16.289	0	0	5.106	0	0	60.207
Prírastky	0	4.857	369	0	0	0	0	0	5.226
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2025	0	43.669	16.658	0	0	5.106	0	0	65.433
Opravné položky									
Stav k 1.1.2025	0	0	0	0	0	0	134.988	0	134.988
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
Stav k 31.12.2025	0	0	0	0	0	0	157.486	0	157.486
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2025	497.640	11.772	3.230	0	0	8.232	89.992	0	610.866
Stav k 31.12.2025	497.640	13.918	2.861	0	0	8.232	67.494	0	590.145

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 1.1.2024	497.640	50.584	19.519	0	0	13.338	224.980	0	806.061
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	497.640	50.584	19.519	0	0	13.338	224.980	0	806.061
Oprávky									
Stav k 1.1.2024	0	36.290	15.920	0	0	5.106	0	0	57.316
Prírastky	0	2.522	369	0	0	0	0	0	2.891
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	38.812	16.289	0	0	5.106	0	0	60.207
Opravné položky									
Stav k 1.1.2024	0	0	0	0	0	0	112.490	0	112.490
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
Stav k 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	134.988	0	134.988
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2024	497.640	14.294	3.599	0	0	13.338	112.490	0	636.255
Stav k 31.12.2024	497.640	11.772	3.230	0	0	8.232	89.992	0	610.866

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 2025, 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
Rozhodujúci vplyv						
HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	100%	100%	-227.975	-68.272	8.114.055	0
Spolu	x	x	x	x	x	0

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
Rozhodujúci vplyv						
HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	100%	100%	-153.819	-188.326	8.114.055	0
DVL Engineering a.s. v likvidácii	100%	100%	29.545	-1.137	185.000	0
Spolu	x	x	x	x	x	0

Ocenenie metódou vlastného imania

Spoločnosť k 31. decembru 2025 ocenila metódou vlastného imania nasledovné zložky dlhodobého finančného majetku:

Názov položky	Hodnota k 31.12.2025	Hodnota k 31.12.2024	Zvýšenie/zníženie hodnoty (+/-)	Vplyv ocenenia na výsledok hospodárenia	Vplyv ocenenia na vlastné imanie
HB REAVIS MANAGEMENT CZ s.r.o.	0	0	0	0	0
DFM ocenený metódou vlastného imania spolu	0	0	0	0	0

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Hodnota k 31.12.2024	Hodnota k 31.12.2023	Zvýšenie/zníženie hodnoty (+/-)	Vplyv ocenenia na výsledok hospodárenia	Vplyv ocenenia na vlastné imanie
HB REAVIS MANAGEMENT CZ s.r.o.	0	0	-4.043.000	0	-4.043.000
DVL Engineering a.s. v likvidácii	0	0	-35.000	0	-35.000
DFM ocenený metódou vlastného imania	0	0	-4.078.000	0	-4.078.000

Zobrazenie pohybu v oceňovacích rozdieloch vykázaných vo vlastnom imaní z dôvodu ocenenia reálnou hodnotou a metódou vlastného imania je uvedené v poznámkach v časti VIII, bod 3 na strane 23.

3. Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj

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

Názov položky	2025	2024
Vyfakturované nároky za vykonanú prácu na zákazkovej výstavbe	5.760.756	4.755.781
Úprava nárokov podľa stupňa dokončenia alebo metódou nulového zisku	2.778.845	1.984.439
Hodnota zmluvných výnosov	2.981.911	2.771.342
Náklady na zákazkovú výstavbu	2.231.540	2.377.556
Hrubý zisk / hrubá strata	750.371	393.786

4. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.1.2025	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu záni- ku opodstatne- nosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyrade- nia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2025
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	109.623	0	38.110	17.137	54.376
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	109.623	0	38.110	17.137	54.376
Krátkodobé pohľadávky spolu	109.623	0	38.110	17.137	54.376

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2024	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zá- niku opod- statnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyrade- nia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2024
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	150.284	-6.112	0	34.549	109.623
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	150.284	-6.112	0	34.549	109.623
Krátkodobé pohľadávky spolu	150.284	-6.112	0	34.549	109.623

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2025 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnos- ti	Po lehote splat- nosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	1.070.974	2.429.484	3.500.458
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	668.539	2.144.381	2.812.920
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	402.435	285.103	687.538
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	3.863.550	0	3.863.550
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	3.752.482	0	3.752.482
Daňové pohľadávky a dotácie	111.068	0	111.068
Krátkodobé pohľadávky spolu	4.934.524	2.429.484	7.364.008

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnos- ti	Po lehote splat- nosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	37.178	2.442.872	2.480.050
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	2.626	2.303.054	2.305.680
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	34.552	139.818	174.370
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	2.082.252	0	2.082.252
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	2.013.043	0	2.013.043
Daňové pohľadávky a dotácie	69.209	0	69.209
Krátkodobé pohľadávky spolu	2.119.430	2.442.872	4.562.302

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 21.

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 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	16.285	16.491
prenájom pozemku	16.285	16.491
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	541	214
poistenie	334	7
nájom	207	207
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	300.109
stavebné a prípravné práce	0	300.109
Spolu	16.826	316.814

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti VIII na strane 23.

2. Sociálny fond

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

Názov položky	2025	2024
Začiatkový stav sociálneho fondu	14.192	14.985
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	1	151
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	0	151
Čerpanie sociálneho fondu	0	944
Konečný zostatok sociálneho fondu	14.192	14.192

3. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2025:

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	
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	0	14.193	0	14.193
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	14.193	0	14.193
Dlhodobé záväzky spolu	0	0	14.193	0	14.193
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	1.632.331	522.156	0	2.154.487
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	1.632.331	522.156	0	2.154.487
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	7.320.142	0	7.320.142
Čistá hodnota zákazky	0	0	7.320.142	0	7.320.142
Krátkodobé záväzky spolu	0	1.632.331	7.842.298	0	9.474.629

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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	
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	14.192	0	0	14.192
Závazky zo sociálneho fondu	0	14.192	0	0	14.192
Dlhodobé záväzky spolu	0	14.192	0	0	14.192
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	272.059	1.603.802	1.271	1.877.132
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	272.059	1.603.802	1.271	1.877.132
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	5.025.373	0	5.025.373

Čistá hodnota zákazky	0	0	4.541.297	0	4.541.297
Závazky voči prepojeným ÚJ	0	0	484.076	0	484.076
Krátkodobé záväzky spolu	0	272.059	6.629.175	1.271	6.902.505

4. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2025 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2025	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2025
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	59.201	58.081	59.201	0	58.081
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>43.496</i>	<i>31.748</i>	<i>43.496</i>	<i>0</i>	<i>31.748</i>
nevyčerpané dovolenky+odvody	43.496	31.748	43.496	0	31.748
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>15.705</i>	<i>26.333</i>	<i>15.705</i>	<i>0</i>	<i>26.333</i>
stavebné a prípravné práce	8.925	20.933	8.925	0	20.933
rezervy réžia	6.780	5.400	6.780	0	5.400
Rezervy spolu	59.201	58.081	59.201	0	58.081

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené 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
Krátkodobé rezervy, z toho:	578.887	59.201	578.887	0	59.201
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>44.975</i>	<i>43.496</i>	<i>44.975</i>	<i>0</i>	<i>43.496</i>
nevyčerpané dovolenky, odvody	44.975	43.496	44.975	0	43.496
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>533.912</i>	<i>15.705</i>	<i>533.912</i>	<i>0</i>	<i>15.705</i>
stavebné a prípravné práce	465.181	8.925	465.181	0	8.925
rezerva odmeny	60.001	0	60.001	0	0
rezervy réžia	8.730	6.780	8.730	0	6.780
Rezervy spolu	578.887	59.201	578.887	0	59.201

5. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Dátum splatnosti	Suma istiny v mene EUR	
			k 31.12.2025	k 31.12.2024
Dlhodobé bankové úvery, z toho:			0	20.000.000
EXIM banka	EUR	31.7.2026	0	20.000.000
Krátkodobé bankové úvery, z toho:			20.000.000	0
EXIM banka	EUR	31.7.2026	20.000.000	0
Spolu			20.000.000	20.000.000

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	40	0
transakčná daň	40	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	301.782	350.223
nájom OMV	301.782	350.223
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	48.441	48.441
nájom OMV	48.441	48.441
Spolu	350.263	398.664

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	2025	2024
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	3.429.111	4.755.781
Tržby z predaja služieb	447.200	1.984.439
Výnosy zo zákazky	2.981.911	2.771.342
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	1.100.641	1.761.598
Čistý obrat celkom	4.529.752	6.517.379

Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou

Tržby z predaja materiálu	6.080	42.591
Zmluvné pokuty, penále a úroky z omeškania	2.985	1.741
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	1	180
Úroky	1.091.575	1.717.086
Spolu	1.100.641	1.761.598

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		prenájom priestorov		Spolu	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Slovensko	3.380.670	4.707.340	48.441	48.441	3.429.111	4.755.781
Spolu	3.380.670	4.707.340	48.441	48.441	3.429.111	4.755.781

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	2025	2024
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	9.066	44.512
zmluvné pokuty a penále	2.986	1.741
predaj materiálu	6.080	42.590
Other	0	181
Finančné výnosy, z toho:	1.118.716	1.717.086
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>1.118.716</i>	<i>1.717.086</i>
úroky z poskyt. pôžičiek	1.091.575	1.717.086
výnosy z finančných investícií	27.141	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	2025	2024
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	3.432.521	4.068.568
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>5.000</i>	<i>6.500</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	5.000	6.500
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>3.427.521</i>	<i>4.062.068</i>
stavebné služby	3.337.028	3.958.557
GSA služby	61.932	61.514
právne služby, poradenstvo	18.860	16.067
ostatné	5.782	4.721
softverové služby, It služby, telefóny	3.919	802
prenájom priestorov	0	16.793
cestovné, ubytovanie, služobné cesty	0	3.366
opravy a údržba	0	248
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	-30.745	-5.342
opravné položky k pohľadávkam	-38.110	-6.111
odpis pohľadávky	5.919	0
ostatné	1.446	0
poistenie	0	769
Finančné náklady, z toho:	1.252.821	1.651.142
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>2.126</i>	<i>478</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	2.126	478
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>1.250.695</i>	<i>1.650.664</i>
úroky úver	1.064.844	1.648.894
náklady z finančných investícií	185.101	0
bankové poplatky	750	1.052
bankové úroky	0	718

5. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2025	2024
Osobné náklady, z toho:	6.057	-9.960
Mzdy a odmeny	5.761	-7.622
Sociálne poistenie	-639	-3.717
Zdravotné poistenie	110	-328
Sociálne náklady	825	1.707

6. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2024	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2025
Dlhodobý majetok	-1.295	0	-2.905	-4.200
Majetok	134.988	0	22.498	157.486
Pohľadávky	59.479	0	-59.479	0
Rezervy	15.705	0	10.628	26.333
Daňové straty	2.998.978	0	17.401	3.016.379
Neuhradené služby	0	0	1.360	1.360
Celkom	3.207.855	0	-10.497	3.197.358
Sadzba dane z príjmov (v %)	24%	24%	24%	24%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	769.885	0	-2.519	767.366

Spoločnosť neúčtovala k 31. decembru 2025 o odloženej dani, nakoľko vznikla daňová pohľadávka a Spoločnosť si nie je istá, či túto daňovú pohľadávku bude schopná uplatniť. Preto sa z dôvodu zásady opatrnosti rozhodla o tejto pohľadávke neúčtovať.

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

Názov položky	2025			2024		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-155.902			708.724		
teoretická daň		-32.739	21%		148.832	21%
Daňovo neuznané náklady	240.242	50.451	-	42.657	8.958	1%
Výnosy nepodliehajúce dani	-101.741	-21.366	14%	-603.373	-126.708	-
Umorenie daňovej straty	0	0		-74.004	-15.541	-
Spolu	-17.401	-3.654	2%	15.541	2%	
Splatná daň z príjmov		3.840	-		21.930	3%
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		3.840	-		21.930	3%

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 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2025.

VII. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2025	2024
	<i>Ostatné spriaznené strany</i>		
nákup materiálu	HB REM, spol. s r.o.	0	802
nákup materiálu	Stanica Nivy s. r. o.	1.862	0
nákup služieb	HB Reavis Group s.r.o.	39.341	176.136
nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s.	871.753	75.651
nákup služieb	LAW & TRUST	18.624	14.657
nákup služieb	Nivy Tower s.r.o.	0	585
nákup služieb	Stanica Nivy s. r. o.	7.216	0
predaj materiálu	HB REM, spol. s r.o.	0	760
predaj materiálu	Stanica Nivy s. r. o.	6.080	0
predaj služieb	HB Reavis Group s.r.o.	0	32.076
predaj služieb	HB Reavis Investments Slovakia s. r. o.	0	1.072
predaj služieb	LAW & TRUST	287	329
predaj služieb	Nivy Tower s.r.o.	730.190	1.067.062
predaj služieb	Nové Apollo s. r. o.	69.696	633.624
predaj služieb	Pressburg Urban Projects a.s.	0	3.363
predaj služieb	SPV Vištuk s.r.o.	17.291	8.944
predaj služieb	Stanica Nivy s. r. o.	2.244.504	0
úrok caspool náklad	HB REAVIS Slovakia a.s.	0	718
úrok výnos	HB REAVIS Slovakia a.s.	1.091.575	1.717.086

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
	<i>Ostatné spriaznené strany</i>		
Poskytnutý úver+úroky	HB REAVIS Slovakia a.s.	23.832.729	24.739.255
Pohľadávky cash pooling	HB REAVIS Slovakia a.s.	2.660.907	484.076
Pohľadávky z obchodného styku	HB Reavis Construction Germany GmbH	1.236.563	1.236.563
Pohľadávky z obchodného styku	Nivy Tower s.r.o.	902.273	1.066.491
Pohľadávky z obchodného styku	Stanica Nivy s. r. o.	668.539	0
Pohľadávky z obchodného styku	SPV Vištuk s.r.o.	5.544	2.626

VIII. PREHLAD 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 1.1.2025	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2025
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	35.293.000	0	0	0	35.293.000
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	-8.307.541	0	-185.101	0	-8.122.440
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	-26.777.805	0	0	686.794	-26.091.011
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	686.794	-157.384	0	-686.794	-157.384
Vlastné imanie spolu	958.092	-157.384	-185.101	0	985.809

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2024	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2024
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	4.043.000	15.000.000	0	35.293.000
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	-4.229.541	0	4.078.000	0	-8.307.541
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	-24.476.940	0	0	-2.300.865	-26.777.805
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2.300.865	686.794	0	2.300.865	686.794
Vlastné imanie spolu	15.306.298	4.729.794	19.078.000	0	958.092

2. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Názov položky	2025	2024
Úpravy ocenenia z precenenia majetku použitím metódy vlastného imania	185.101	-4.078.000
precenenie HBR Consulting a.s.	0	0
precenenie HBR MANAGEMENT CZ	0	-4.043.000
precenenie DVL použitím metódy vlastného imania	185.101	-25.000
Spolu	185.101	-4.078.000

3. Vysporiadanie zisku za predchádzajúci rok 2024

Účtovný zisk za rok 2024 vo výške 686 794 EUR bol použitý na úhradu straty z predchádzajúcich období.

4. Vysporiadanie straty za bežný rok 2025

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nerozhodol o vysporiadaní straty za rok 2025 vo výške 157 384 EUR, ale navrhol ho preúčtovať ako stratu minulých období.

IX. PREHĽAD 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.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Prehľad peňažných tokov s použitím nepriamej metódy vykazovania			
Označ.	Názov položky	Suma v EUR	Suma v EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		rok 2025	rok 2024
Z/S.	Zisk/Strata	-155.902	708.723
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce hospodársky výsledok z bežnej činnosti	-284.463	-134.700
A.1.1.	Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	5.226	2.892
A.1.4.	Zmena stavu rezerv	-1.120	-519.686
A.1.5.	Zmena stavu opravných položiek	-32.749	-18.163
A.1.6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia	-251.587	-442.392
A.1.8.	Úroky účtované do nákladov (+)	1.064.844	1.649.612
A.1.9.	Úroky účtované do výnosov (-)	-1.091.575	-1.717.086
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	0	0
A.1.13.	Ostatné položky nepeňažného charakteru	22.498	390.437
A.2.	Zmena stavu pracovného kapitálu	1.938.687	-1.834.225
A.2.1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti	-1.117.513	345.264
A.2.2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti	3.056.200	-2.179.489
A.2.3.	Zmena stavu zásob	0	0
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov	1.498.322	-1.260.202
A.3.	Prijaté úroky (+)	1.091.575	1.717.086
A.4.	Výdavky na zaplatené úroky (-)	-1.064.844	-1.649.612
A.6.	Výdavky na zaplatené dividendy a iné podiely na zisku	0	0
	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti	1.525.053	-1.192.728
A.7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky	-11.656	-19.982
	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti	1.513.397	-1.212.710
B.1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmot. majetku	0	0
B.2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmot. majetku	-7.003	0
B.3.	Výdavky na obstar. dlhod. cenných papierov a podielov	0	0
B.5.	Príjmy z predaja dlhodobého hmot. majetku	0	0
	Čistý peňažný tok z investičnej činnosti	-7.003	0
C.1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní	185.101	-15.035.000
C.2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti	-1.692.360	15.736.089
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	0	-5.000.000
C.2.5.	Príjmy z prijatých pôžičiek	0	71.954.905
C.2.6.	Výdavky na splácanie pôžičiek, poskytnutie pôžičiek	-1.692.360	-51.218.816
	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-1.507.259	701.089
D.	Čisté zníženie peňažných prostriedkov (+/-)	-865	-511.621
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia	226.083	737.704
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	225.218	226.083
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia, upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	225.218	226.083