

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2019

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

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

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

Spoločnosť s účinnosťou od 03. januára 2019 zmenila sídlo z predchádzajúcej adresy Karadžičova 12, 821 08 Bratislava na adresu Mlynské Nivy 16, 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

V súčasnosti je Spoločnosť v prípravnej fáze – prebieha výstavba nehnuteľnosti, ktorá bude predmetom prenájmu.

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. mája 2019 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2019 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 2019 do 31. decembra 2019.

5. Údaje o skupine

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

6. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
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 Společnosti

Orgány Společnosti

	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Konatelé:	René Popik Ing. Jakub Gossányi Mgr. František Rácz	René Popik Ing. Jakub Gossányi Mgr. František Rácz Maroš Zelenay

S účinností od 27. marca 2019 bol odvolaný konateľ Spoločnosti Maroš Zelenay.

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2019:

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
Twin City Holding N.V.	3 619 000	100%	100%	0
Spolu	3 619 000	100%	100%	0

V roku 2019 nedošlo v Spoločnosti k žiadnym zmenám v štruktúre spoločníkov.

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.

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 2020.

Jediný spoločník rozhodol dňa 26. novembra 2019 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 21 860 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 26. novembra 2019.

Celková výška ostatných kapitálových fondov Spoločnosti bola k 31. decembru 2019 vo výške 30 000 000 EUR.

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

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

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

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

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

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

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

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

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

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

Hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa neza-
raďuje 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 hnuťelný majetok			
Stroje, prístroje a zariadenia	6 - 12	rovnomerná	8,33 – 16,67

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inven-
tarizácii 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 ten-
to 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 budú-
cnosti v súvislosti s goodwillom zvýšia ekonomické úžitky a v súvislosti so záporným goodwillom zní-
žia 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 pro-
spech účtu 551 - Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku so sú-
vzťažným 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 tvo-
riace 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 charakte-
ru ako goodwill alebo ako záporný goodwill na účet 015 – Goodwill.

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

d) Cenné papiere a podiely

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

e) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok
obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, 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 obstarávacía cena alebo vlastné náklady zásob vyššie než ich čistá realizačná hodnota ku dňu,
ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu
medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je
predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a náklady
súvisiace s ich predajom.

f) Pohľadávky

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

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

g) Finančné účty

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

h) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

i) Opravné položky

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

j) Rezervy

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

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

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri 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 účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

l) Splatná daň z príjmu

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

m) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

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

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

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 budú tvoriť najmä tržby z predaja služieb za prenájom nehnuteľností.

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 2019 do 31. decembra 2019 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

r) Porovnatel'né údaje

Niektoré údaje za predošlé účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnatel'nosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnatel'ných 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 1.1.2019	0	0	0	-691	0	0	0	-691
Prírastky	0	0	0	0	38 513	15 850	0	54 363
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2019	0	0	0	-691	38 513	15 850	0	53 672
Oprávky								
Stav k 1.1.2019	0	0	0	-691	0	0	0	-691
Prírastky	0	0	0	0	8 066	0	0	8 066
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2019	0	0	0	-691	8 066	0	0	7 375
Opravné položky								
Stav k 1.1.2019	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 31.12.2019	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2019	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2019	0	0	0	0	30 447	15 850	0	46 297

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 1.1.2018	0	0	0	-691	0	0	0	-691
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 31.12.2018	0	0	0	-691	0	0	0	-691
Oprávky								
Stav k 1.1.2018	0	0	0	-691	0	0	0	-691
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 31.12.2018	0	0	0	-691	0	0	0	-691
Opravné položky								
Stav k 1.1.2018	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 31.12.2018	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2018	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2018	0	0	0	0	0	0	0	0

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Hodnota k 31.12.2019	Hodnota k 31.12.2018
Dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

2. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2019	29 329 625	0	0	0	0	197 004	59 252 883	0	88 779 512
Prírastky	0	0	0	0	0	0	93 514 795	333 841	93 848 636
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	13 611	-13 611	0	0
Stav k 31.12.2019	29 329 625	0	0	0	0	210 615	152 754 067	333 841	182 628 148
Oprávky									
Stav k 1.1.2019	0	0	0	0	0	48 560	0	0	48 560
Prírastky	0	0	0	0	0	50 669	0	0	50 669
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2019	0	0	0	0	0	99 229	0	0	99 229
Opravné položky									
Stav k 1.1.2019	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 31.12.2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2019	29 329 625	0	0	0	0	148 144	59 252 883	0	88 730 952
Stav k 31.12.2019	29 329 625	0	0	0	0	111 386	152 754 067	333 841	182 528 919

V priebehu účtovného obdobia boli ako súčasť ocenenia aktivované úroky v hodnote 4 249 099 EUR (v roku 2018: 1 012 234 EUR).

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 1.1.2018	29 329 778	0	0	0	0	13 862	13 960 883	0	43 304 523
Prírastky	0	0	0	0	0	0	45 510 269	0	45 510 269
Úbytky	35 280	0	0	0	0	0	0	0	35 280
Presuny	35 127	0	0	0	0	183 142	-218 269	0	0
Stav k 31.12.2018	29 329 625	0	0	0	0	197 004	59 252 883	0	88 779 512
Oprávky									
Stav k 1.1.2018	0	0	0	0	0	578	0	0	578
Prírastky	0	0	0	0	0	47 982	0	0	47 982
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2018	0	0	0	0	0	48 560	0	0	48 560
Opravné položky									
Stav k 1.1.2018	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 31.12.2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2018	29 329 778	0	0	0	0	13 284	13 960 883	0	43 303 945
Stav k 31.12.2018	29 329 625	0	0	0	0	148 444	59 252 883	0	88 730 952

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. 9751/4, 9753/1, 9753/5, 9757/1, 9757/2, 9757/3, 9757/4, 9757/5, 9757/6, 9765/26, 9765/30, 9765/33, 9765/34, 9765/35 a 21842.

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2019	Hodnota k 31.12.2018
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	182 528 919	88 730 952
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

3. Pohľadávky

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2019 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	12 925	19 085	32 010
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	12 925	18 837	31 762
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	248	248
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	604 822	0	604 822
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	604 589	0	604 589
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	233	0	233
Krátkodobé pohľadávky spolu	617 747	19 085	636 832

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené nižšie:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	45 001	0	45 001
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	44 278	0	44 278
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	723	0	723
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	116 152	0	116 152
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	116 152	0	116 152
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	161 153	0	161 153

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 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	32 010	45 001
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

4. Pohľadávky z derivátových operácií

Názov položky	Dátum obchodu	Maturita	Nominálna hodnota	Stav k 31.12.2019		Stav k 31.12.2018	
				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	339 771	0	1 155 114	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	12.9.2018	16.9.2025	20 000 000	40 425	0	262 514	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	15.10.2018	17.10.2025	20 000 000	42 688	0	281 013	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	3.12.2018	5.12.2025	20 000 000	46 726	0	302 854	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	14.12.2018	18.12.2025	20 000 000	47 781	0	308 733	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	09.01.2019	12.01.2026	20 000 000	49 798	0	0	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	01.02.2019	05.02.2026	20 000 000	51 926	0	0	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	21.02.2019	25.02.2026	2 500 000	6 714	0	0	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	21.02.2019	25.02.2026	20 000 000	53 713	0	0	0
Spolu			142 500 000	339 771	0	1 155 114	0

5. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

6. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	52 731	132 739
Poistenie stavebno-montážne	0	58 180
Poistenie zodpovednosti	52 731	74 559
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	80 963	99 074
Poistenie stavebno-montážne	58 180	77 221
Poistenie zodpovednosti	22 143	21 822
Poistenie majetku	539	12
Domény, hosting	101	19
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	500
Refakturácia služieb	0	500
Spolu	133 694	232 313

PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

2. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2019:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	23 568 782	38 882 526	0	0	62 451 308
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	23 000 000	38 882 526	0	0	61 882 526
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	568 782	0	0	0	568 782
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	23 568 782	38 882 526	0	0	62 451 308
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	20 124 402	12 622	20 137 024
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	20 119 902	0	20 119 902
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	4 500	12 622	17 122
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	233 861	0	233 861
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	233 861	0	233 861
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	20 358 263	12 622	20 370 885

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	62 152 489	0	0	62 152 489
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	62 152 489	0	0	62 152 489
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	0	0	0	0	0
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	0	62 152 489	0	0	62 152 489
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	10 506 569	955 702	11 462 271
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	10 501 127	955 000	11 456 127
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	5 442	702	6 144
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	2 407 903	0	2 407 903
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	2 407 903	0	2 407 903
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	0	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	12 914 472	955 702	13 870 174

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

Záväzky	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0

3. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2019 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2019	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2019
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	11 762	17 915	8 431	3 331	17 915
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>11 762</i>	<i>17 915</i>	<i>8 431</i>	<i>3 331</i>	<i>17 915</i>
Rezerva na marketingové výdavky	4 812	15 365	1 981	2 831	15 365
Rezerva na bankovú správu	4 950	0	4 950	0	0
Rezerva na refakturované služby	500	0	0	500	0
Rezerva na sprostredkovanie	0	1 000	0	0	1 000
Rezerva na ostatné služby	0	50	0	0	50
Rezerva na zostavenie účtovnej závierky	1 500	1 500	1 500	0	1 500
Rezervy spolu	11 762	17 915	8 431	3 331	17 915

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2018	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2018
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	3 670	11 762	3 670	0	11 762
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>3 670</i>	<i>11 762</i>	<i>3 670</i>	<i>0</i>	<i>11 762</i>
Rezerva na valuácie	3 500	0	3 500	0	0
Rezerva na marketingové výdavky	0	4 812	0	0	4 812
Rezerva na bankovú správu	0	4 950	0	0	4 950
Rezerva na refakturované služby	0	500	0	0	500
Rezerva na zostavenie účtovnej závierky	170	1 500	170	0	1 500
Rezervy spolu	3 670	11 762	3 670	0	11 762

Spoločnosť predpokladá použitie rezerv v roku 2020.

4. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2019	k 31.12.2018	k 31.12.2019	k 31.12.2018
Dlhodobé bankové úvery, z toho:				75 101 294	20 276 582	75 101 294	20 276 582
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	EUR	2,30	30.06.2023	75 101 294	20 276 582	75 101 294	20 276 582
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						0	0
Spolu						75 101 294	20 276 582

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

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

5. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2019	k 31.12.2018	k 31.12.2019	k 31.12.2018
Dlhodobé pôžičky, z toho:				61 882 526	62 152 489	61 882 526	62 152 489
Waterfield Management BV	EUR	9,59	31.12.2023	38 747 198	62 152 489	38 747 198	62 152 489
HBR FINANCING LIMITED	EUR	8,26	21.09.2026	23 000 000	0	23 000 000	0
HBR FINANCING LIMITED	EUR	8,26	15.01.2022	135 328	0	135 328	0
Krátkodobé pôžičky, z toho:				233 861	2 407 903	233 861	2 407 903
Waterfield Management BV	EUR	9,59	15.01.2019	233 861	2 407 903	233 861	2 407 903
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Spolu						62 116 387	64 560 392

Uvedené pôžičky sú poskytnuté spriaznenými stranami za účelom financovania nehnuteľností.

6. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	404 777	75 249
Úroky z bankového úveru	320 607	6 477
Závazková provízia	83 920	68 772
Správny poplatok	250	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Spolu	404 777	75 249

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	2019	2018
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	39 444	38 812
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	39 444	38 812
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Čistý obrat celkom	39 444	38 812

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	2019	2018
Slovensko – refakturácia	39 444	38 812
Spolu	39 444	38 812

3. Iné výnosy z hospodárskej činnosti

Názov položky	2019	2018
Iné výnosy z hospodárskej činnosti, z toho:	0	35 239
Tržby z predaja dlhodobého majetku - pozemky	0	35 239
Iné výnosy z hospodárskej činnosti celkom	0	35 239

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	2019	2018
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Finančné výnosy, z toho:	0	0
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	0	0
Bankové úroky	0	0

NÁKLADY

5. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2019	2018
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	609 032	442 926
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>609 032</i>	<i>442 926</i>
Štúdie, analýzy	0	173 500
Právne služby	210 024	158 786
Marketingové výdavky	333 605	66 502
Informačný systém	5 241	7 537
Valuácie	7 000	11 500
Certifikácia	3 180	9 731
Bankové správy	21 600	4 950
Reprezentačné náklady	17 617	3 733
Sprostredkovanie	7 000	0
Preklady	1 137	1 760
Účtovníctvo	1 633	1 500
Refakturácie	444	1 414
Ostatné	551	2 013
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	99 308	97 934
Poistenie stavebno-montážne	77 221	77 221
Poistenie zodpovednosti	21 886	20 460
Poistenie majetku	115	0
Ostatné	86	253
Finančné náklady, z toho:	2 009 558	2 093 058
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>29</i>	<i>8</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>2 009 529</i>	<i>2 093 050</i>
Úroky z pôžičky	1 481 006	1 669 986
Bankové poplatky	528 523	423 064

6. Daň z príjmov

Názov položky	2019			2018		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-2 829 502			-2 752 855		
teoretická daň		-594 195	21%		-578 100	21%
Daňovo neuznané náklady	1 611 596	338 435		2 015 504	423 256	
Výnosy nepodliehajúce dani	-126 831	-26 635		-18 814	-3 951	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu	-1 344 737	-282 395	10%	-756 165	-158 795	6%
Splatná daň z príjmov		0			0	
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		0			0	

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené záväzky

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

2. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Názov položky	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Rozdiel medzi účtovnou a daňovou hodnotou dlhodobého majetku nadobudnutého nepeňažným vkladom	13 357 339	13 357 339

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

Po 31. decembri 2019 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2019.

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2019	2018
Nákup majetku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	80 727 482	41 740 702
	Twin City a.s. - subjekt, ktorý mal rozhodujúci vplyv	0	66 096
	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	1 577 353	1 578 921
	HB REAVIS Consulting k.s. – ostatné spriaznené strany	267 918	976 383
	Twin City Infrastructure s.r.o. – ostatné spriaznené strany	5 100 000	35 127
Predaj majetku	Twin City Infrastructure s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	35 239
Nákup zásob	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	0	1 362
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	58 080	44 074
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	137 242	100 000
	HB Reavis Group s.r.o. – ostatné spriaznené strany	244	137 620
	Twin City Infrastructure s.r.o. – ostatné spriaznené strany	9 025	130
Predaj služieb	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	11 353	12 250
	Smart City Centre s.r.o. – ostatné spriaznené strany	9 316	8 810
	Smart City Parking s.r.o. – ostatné spriaznené strany	9 316	8 810
	Smart City Office I s.r.o. – ostatné spriaznené strany	1 755	1 468
	Smart City Office II s.r.o. – ostatné spriaznené strany	1 755	1 468
	Smart City Office III s.r.o. – ostatné spriaznené strany	1 755	1 468
	Smart City Office IV s.r.o. – ostatné spriaznené strany	1 148	1 468
	Smart City Office V s.r.o. – ostatné spriaznené strany	1 755	1 468
	Smart City Office VI s.r.o. – ostatné spriaznené strany	1 148	1 468

Predaj služieb	Twin City Infrastructure s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	133
	Tržnica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	644	0
Prijaté pôžičky - istina	Waterfield Management B.V. - ostatné spriaznené strany	21 437 009	26 498 000
	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	23 000 000	0
Prijaté pôžičky - úrok	Waterfield Management B.V. - ostatné spriaznené strany	5 594 777	2 682 220
	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	135 328	0
Splatenie pôžičky - istina	Waterfield Management B.V. - ostatné spriaznené strany	47 250 203	0
Splatenie pôžičky - úrok	Waterfield Management B.V. - ostatné spriaznené strany	5 360 916	0
Tvorba OKF	Twin City Holding N.V. - subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	21 860 000	8 000 000
Spriaznená osoba		Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	18 956 341	9 794 650
	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	530 662	485 094
	HB REAVIS Consulting k.s. – ostatné spriaznené strany	57 121	976 383
	HB Reavis Group s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	80 000
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	85 451	120 000
	Twin City Infrastructure s.r.o. – ostatné spriaznené strany	10 830	0
Prijaté preddavky	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	479 498	0
Pohľadávky z obchodného styku	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	3 435	12 563
	Smart City Centre s.r.o. – ostatné spriaznené strany	21 750	10 572
	Smart City Parking s.r.o. – ostatné spriaznené strany	2 914	10 571
	Smart City Office I s.r.o. – ostatné spriaznené strany	728	1 762
	Smart City Office II s.r.o. – ostatné spriaznené strany	728	1 762
	Smart City Office III s.r.o. – ostatné spriaznené strany	728	1 762
	Smart City Office IV s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	1 762
	Smart City Office V s.r.o. – ostatné spriaznené strany	728	1 762
	Smart City Office VI s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	1 762
	Tržnica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	748	0
Rezervy	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	1 500	1 500
Prijaté pôžičky	Waterfield Management B.V. - ostatné spriaznené strany	38 981 059	64 560 392
Prijaté pôžičky	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	23 135 328	0
Vklad do základného imania	Twin City Holding N.V. - subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	3 619 000	3 619 000
OKF	Twin City Holding N.V. - subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	30 000 000	8 140 000

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

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

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

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

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

IX. PREHLAD 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 1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2019
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	8 140 000	21 860 000	0	0	30 000 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-184 686	-1 410 391	0	0	-1 595 077
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-866 692	0	0	-2 752 855	-3 619 547
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2 752 855	-2 829 502	0	2 752 855	-2 829 502
Vlastné imanie spolu	7 954 767	17 620 107	0	0	25 574 874

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2018	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2018
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	140 000	8 000 000	0	0	8 140 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	-184 686	0	0	-184 686
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-866 692	-866 692
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-866 692	-2 752 855	0	866 692	-2 752 855
Vlastné imanie spolu	2 892 308	5 062 459	0	0	7 954 767

Hodnota splateného základného imania predstavuje 3 619 000 EUR.

Jediný spoločník rozhodol dňa 26. novembra 2019 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 21 860 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 26. novembra 2019.

Celková výška ostatných kapitálových fondov Spoločnosti bola k 31.12.2019 vo výške 30 000 000 EUR.

2. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Názov položky	2019	2018
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov, z toho:	-1 410 391	-184 686
Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov		
- precenenie úrokových opcií - Komerční banka, a.s.	-1 410 391	-184 686
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín, z toho:	0	0
Spolu	-1 410 391	-184 686

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 2018 do 31. decembra 2018 vo výške 2 752 854,58 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

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

5. Vysporiadanie straty za bežný rok 2019

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol vysporiadanie straty za rok 2019.

X. PREHL'AD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2019	2018
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-2 829 502	-2 752 855
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	58 734	47 982
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0	0
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	6 153	8 092
Úrokové náklady (netto)	1 481 006	1 669 986
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	41
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-1 283 609	-1 026 754
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	438 283	-671 751
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	9 573 063	5 593 357
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	8 727 737	3 894 852
Názov položky	2019	2018
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	8 727 737	3 894 852
Zaplatené úroky	-1 481 006	-1 669 986
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	-1 410 391	-184 686
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	5 836 340	2 040 180
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-93 902 998	-45 510 269
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	35 239
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-93 902 998	-45 475 030
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	21 860 000	8 000 000
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	54 824 712	20 276 582
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	-2 444 005	29 180 220
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	74 240 707	57 456 802
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-13 825 951	14 021 952
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	14 061 491	39 539
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	235 540	14 061 491