

**Poznámky k účtovnej závierke
zostavenej k 31. decembru 2020**

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Twin City III a.s.
Mlynské Nivy 16
821 09 Bratislava

Spoločnosť Twin City III a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 6. septembra 2012 a do Obchodného registra bola zapísaná 14. septembra 2012. (Obchodný register Okresného súdu Okresný Súd Bratislava I.v Bratislave, oddiel. I Sa, vložka č.7069/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom

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 25.05.2020 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 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 2020 do 31. decembra 2020.

5. Údaje o skupine

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND, investičná spoločnosť registrovaná v luxemburskom obchodnom registri v zložke R.C.S., Luxembourg B 161180. Konsolidovanú účtovnú závierku zostavuje spoločnosť HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND, 1B, rue Jean Piret, L-2350 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg. Túto konsolidovanú účtovnú závierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti

6. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
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. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 25.05.2020 spoločnosť Ing. Henrietu Molnárovú, s licenčným číslom SKAU 651 ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2020. Z dôvodu nesplnenia podmienok povinného auditu k 31.12.2020 spoločnosť nebude auditovaná.

8. Orgány a akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Konatelia:		René Popik Mgr. František Rácz Ing. Radoslav Beko
Predstavenstvo:	Peter Daubner Peter Grančič Ing. Radoslav Beko	
Dozorná rada:	Mgr. Peter Malovec Mária Švigárová Matej Krkoška	

Akcionári Spoločnosti
Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2020.

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní absolútne	v %	Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
TC JV HoldCo B S a r.l.	25 000	100	100	0	0
		0	0	0	0
Spolu	25 000	100	100	0	0

Zmeny v štruktúre akcionárov Spoločnosti v priebehu roka 2020:

Spoločník, akcionár do dňa zmeny v štruktúre spoločníkov, akcionárov		Výška podielu na základnom imaní absolútne	v %	Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
Spoločník, akcionár	Dátum zmeny					
HB REAVIS GROUP B.V.		25 000	100	100	0	0
HB REAVIS GROUP B.V.	28.2.2020	-25 000	-100	-100	0	0
HoldCoIII a.s.	28.2.2020	25 000	100	100	0	0
HoldCoIII a.s.	1.5.2020	-25 000	-100	-100	0	0
TC JV HoldCo B S a r.l.	1.5.2020	25 000	100	100	0	0
Spolu		25 000	100	100	0	0

V spoločnosti Twin City III a.s. dňa 28.02.2020 prišlo k zmene akcionára z HB REAVIS GROUP B.V. na spoločnosť HoldCo III a.s. . Následne dňa 01.05.2020 došlo k zlúčeniu spoločnosti s HoldCo III a.s. a tým aj k zmene akcionára na spoločnosť TC JV HoldCo B S a r.l.

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.

Koncom roka 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny o koronavíruse. V prvých mesiacoch roku 2020 sa vírus rozšíril do celého sveta a jeho negatívny vplyv nadobudol veľké rozmery. Aj keď v čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo významný pokles predaja, nakoľko sa však situácia stále mení, preto nemožno predvídať budúce dopady. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov.

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.

Zmeny metódy, dôvod zmeny a ich vplyv na vlastné imanie, hospodársky výsledok, celkovú výšku majetku a záväzkov sú podrobne popísané nižšie (v relevantných častiach).

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

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

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.

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 obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyší 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania..

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Goodwill	26	lineárne	3,85%

Predpokladaná doba používania vychádza zo zostatkovej doby odpisovania administratívnej budovy.

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 obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	30	Rovnomerne	3,33
Samostatný hnutelný majetok	12	Rovnomerne	8,33
Samostatný hnutelný majetok	6	Rovnomerne	16,66
Samostatný hnutelný majetok	4	Rovnomerne	25,00

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

c) Goodwill

Goodwill sa účtuje pri 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.

O Goodwille spoločnosť účtuje na základe zlúčenia so spoločnosťou HoldCo III a.s. zo dňa 01.05.2020. Spôsob výpočtu Goodwillu vychádza z hodnoty obchodného podielu spol. HoldCo III a.s. poníženej o účty vlastného imania spoločnosti Twin City III a.s., tj. Základné imanie, Ostatné kapitálové fondy, Rezervný fond a neuhradená strata minulých období. Dobu odpisu Goodwillu spoločnosť stanovila na základe predpokladu jeho použitia a to po dobu odpisu administratívnej budovy, tj. 26 rokov.

d) Cenné papiere a podiely

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

e) Zásoby

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

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

f) Pohľadávky

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

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

g) Finančné účty

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

h) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

i) Opravné položky

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

j) Rezervy

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

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

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

Spoločnosť vytvorila rezervy na zostavenie účtovnej závierky k 31.12.2020 vo výške 700 EUR, Rezerva na príspevok prenajímateľa za rok 2020 vo výške: 63.000 EUR, rezerva na zľavy k nájomnému za 4.Q/2020 v súvislosti s COVID 19 vo výške: 16.300 EUR a rezerva na valuácie vo výške: 5.500 EUR

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:

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

Účtovanie o odloženej dani sa nevzťahuje na goodwill alebo záporný goodwill pri jeho prvotnom zaúčtovaní. Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom

zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

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

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnať voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovňania 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. Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

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

q) Porovnateľné údaje

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

r) 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.

V roku 2020 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ 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	Oceni- teľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstará- vaný DNM	Poskyt- nuté pred- davky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2020	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	30 923 026	0	30 923 026	0	61 846 052
Úbytky	0	0	0	0	0	30 923 026	0	30 923 026
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	0	30 923 026	0	0	0	30 923 026
Oprávky								
Stav k 1.1.2020	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	792 898	0	0	0	792 898
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	0	792 898	0	0	0	792 898
Opravné položky								
Stav k 1.1.2020	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 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2020	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	0	30 130 128	0	0	0	30 130 128

Goodwill

O Goodwille spoločnosť účtuje na základe zlúčenia so spoločnosťou HoldCo III a.s. zo dňa 01.05.2020. Spôsob výpočtu Goodwillu vychádza z hodnoty obchodného podielu spol. HoldCo III a.s. poníženej o účty vlastného imania spoločnosti Twin City III a.s., tj. Základné imanie, Ostatné kapitálové fondy, Rezervný fond a neuhradená strata minulých období. Dobu odpisu Goodwillu spoločnosť stanovila na základe predpokladu jeho použitia a to po dobu odpisu administratívnej budovy, tj. 26 rokov.

2. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný maje- tok	Pozemky	Stavby	Samo- statné hnuteľné veci a sú- bory hnu- teľných vecí	Pestova- teľské celky trva- lých po- rastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstará- vaný DHM	Poskyt- nuté pred- davky na DHM	Spolu
Prvotné oce- nie									
Stav k 1.1.2020	7 410 000	43 516 719	2 635 457	0	0	0	0	0	53 562 176
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 31.12.2020	7 410 000	43 516 719	2 635 457	0	0	0	0	0	53 562 176
Oprávky									
Stav k 1.1.2020	0	5 035 285	822 212	0	0	0	0	0	5 857 497
Prírastky	0	1 450 557	225 013	0	0	0	0	0	1 675 570
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	6 485 842	1 047 225	0	0	0	0	0	7 533 067
Opravné položky									
Stav k 1.1.2020	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 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hod- nota									
Stav k 1.1.2020	7 410 000	38 481 434	1 813 245	0	0	0	0	0	47 704 679
Stav k 31.12.2020	7 410 000	37 030 877	1 588 232	0	0	0	0	0	46 029 109

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný maje- tok	Pozemky	Stavby	Samo- statné hnuteľné veci a sú- bory hnu- teľných vecí	Pestova- teľské celky trva- lých po- rastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstará- vaný DHM	Poskyt- nuté pred- davky na DHM	Spolu
Prvotné ocene- nie									
Stav k 1.1.2019	7 410 000	43 510 385	2 635 457	0	0	0	0	0	53 555 842
Prírastky	0	7 539	0	0	0	0	7 540	0	15 079
Úbytky	0	1 205	0	0	0	0	7 540	0	8 745
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2019	7 410 000	43 516 719	2 635 457	0	0	0	0	0	53 562 176
Oprávky									
Stav k 1.1.2019	0	3 584 791	597 199	0	0	0	0	0	4 181 990
Prírastky	0	1 451 699	225 013	0	0	0	0	0	1 676 712
Úbytky	0	1 205	0	0	0	0	0	0	1 205
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2019	0	5 035 285	822 212	0	0	0	0	0	5 857 497
Opravné po- ložky									
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 hod- nota									
Stav k 1.1.2019	7 410 000	39 925 594	2 038 258	0	0	0	0	0	49 373 852
Stav k 31.12.2019	7 410 000	38 481 434	1 813 245	0	0	0	0	0	47 704 679

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

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2020	Hodnota k 31.12.2019
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	46 029 109	50 911 295
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Spoločnosť má uzatvorenú úverovú zmluvu s Československou obchodnou bankou a.s. na financovanie obstarania nehnuteľnosti. Na zabezpečenie svojich záväzkov Spoločnosť zriadila záložné právo v prospech financujúcej banky na nehnuteľnosti, hnuteľný majetok, pohľadávky a obchodný podiel. Dňa 08.04.2020 bola s bankou podpísaná nová zmluva o úvere, predmetom ktorej bolo splatenie pôvodného úveru a načerpanie nového úveru vo výške: 47.500.000 EUR a z toho dôvodu došlo aj k podpisu nových záložných zmlúv zo dňa 08.04.2020.

3. Pohľadávky

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2020 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	16 295	135 244	151 539
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	16 295	65 338	81 633
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	69 906	69 906
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	49 380	3 445 047	3 494 427
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	3 445 047	3 445 047
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	49 380	0	49 380
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	65 675	3 580 291	3 645 966

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	86	161 885	161 971
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	66 227	66 227
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	86	95 658	95 744
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	86	161 885	161 971

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

Pohľadávky	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	3 645 966	161 971
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

4. Poskytnuté pôžičky

Prehľad poskytnutých 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 31.12.2020	k 31.12.2019	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Dlhodobé pôžičky, z toho:						0	0
Krátkodobé pôžičky, z toho:				3 445 047	0	3 445 047	0
HBR CE REIF LUX1 S.á r.l.	EUR	1,7	31.12.2020	3 445 047	0	3 445 047	0
Spolu				3 445 047	0	3 445 047	0

Pôžičku spoločnosť poskytla spriaznenej strane na základe zmluvy o pôžičke zo dňa 15.04.2020.

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 5 na strane 18.

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 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	6 772	6 674
Poistenie zodpovednosti	2 411	2 405
Poistenie nehnuteľnosti	4 361	4 269
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Spolu	6 772	6 674

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. Záväzky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2020:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti			Záväzky 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
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	121 011	0	0	0	121 011
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	121 011	0	0	0	121 011
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	121 011	0	0	0	121 011
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	29 426	0	29 426
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	29 426	0	29 426
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	2 354 130	0	2 354 130
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	2 153 112	0	2 153 112
Daňové záväzky a dotácie	0	0	201 018	0	201 018
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	2 383 556	0	2 383 556

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	131 386	20 066 744	0	0	20 198 130
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	20 066 744	0	0	20 066 744
Dlhodobé prijaté preddavky	131 386	0	0	0	131 386
Dlhodobé záväzky spolu	131 386	20 066 744	0	0	20 198 130
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	11 107	3 432	14 539
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	8 707	0	8 707
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	2 400	3 432	5 832
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 359 486	0	1 359 486
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	833 941	0	833 941
Daňové záväzky a dotácie	0	0	525 545	0	525 545
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 370 593	3 432	1 374 025

3. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2020 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k				Stav k 31.12.2020
	1.1.2020	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	80 200	85 500	77 570	2 630	85 500
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	80 200	85 500	77 570	2 630	85 500
Rezerva na prevádzkové náklady	76 000	63 000	73 370	2 630	63 000
Rezerva na účtovnú závierku	700	700	700	0	700
Rezerva na valuácie	0	5 500	0	0	5 500
Rezerva na plnenie od poisťovne	0	0	0	0	0
Rezerva na audit	3 500	0	3 500	0	0
Rezerva na covid dobropisy	0	16 300	0	0	16 300
	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	80 200	85 500	77 570	2 630	85 500

Účtovná jednotka plánuje vytvorené rezervy použiť v priebehu roka 2021.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené 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
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	46 883	80 200	14 919	31 964	80 200
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	46 883	80 200	14 919	31 964	80 200
Rezerva na prevádzkové náklady	40 920	76 000	8 956	31 964	76 000
Rezerva na účtovnú závierku	700	700	700	0	700
Rezerva na valuácie	0	0	0	0	0
Rezerva na plnenie od poisťovne	0	0	0	0	0
Rezerva na audit	4 500	3 500	4 500	0	3 500
Rezerva na iné prevádzkové náklady	763	0	763	0	0
	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	46 883	80 200	14 919	31 964	80 200

4. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2020	k 31.12.2019	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						47 500 000	40 269 500
Československá obchodná banka, a.s.	EUR	3M EURI-BOR + marža	15.4.2027	47 500 000	40 269 500	47 500 000	40 269 500
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						0	1 118 000
Československá obchodná banka, a.s.	EUR	3M EURI-BOR + marža	31.12.2020	0	1 118 000	0	1 118 000
				0	0	0	0
Spolu						47 500 000	41 387 500

Spoločnosť má uzatvorenú úverovú zmluvu s Československou obchodnou bankou a.s. na financovanie obstarania nehnuteľnosti. Na zabezpečenie svojich záväzkov Spoločnosť zriadila záložné právo v prospech financujúcej banky na nehnuteľnosti, hnutel'ný majetok, pohľadávky a obchodný podiel. Dňa 08.04.2020 bola s bankou podpísaná nová zmluva o úvere, predmetom ktorej bolo splatenie pôvodného úveru a načerpanie nového úveru vo výške: 47.500.000 EUR

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 31.12.2020	k 31.12.2019	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Dlhodobé pôžičky, z toho:						0	2 066 744
Waterfield Management B.V.	EUR	11,32	31.12.2023	0	20 066 744	0	2 066 744
Krátkodobé pôžičky, z toho:						2 153 112	833 941
Waterfield Management B.V.	EUR	11,32	15.1.2020	0	833 941	0	833 941
HBR CE REIF LUX1 S.á r.l.	EUR	3	30.6.2021	2 153 112	0	2 153 112	0
				0	0	0	0
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
				0	0	0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Spolu						2 153 112	2 900 685

Uvedená pôžička je poskytnutá spriaznenou stranou za účelom financovania nehnuteľnosti. Pôžička poskytnutá spoločnosťou Waterfiel Management B.V. bola splatená v apríli 2020 a následne dňom zlúčenia so spoločnosťou HoldCoIII a.s. bola získaná pôžička poskytnutá spoločnosťou HBR CE REIF LUX1 S á r.l. Pri všetkých týchto spoločnostiach sa jedná o spriaznené spoločnosti.

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	149 228	161 409
Úroky z úveru	149 228	161 409
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	975 491	972 786
Výnosy z prenájmu	975 491	972 786
Spolu	1 124 719	1 134 195

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

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2020	2019
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	3 976 380	4 178 139
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	3 976 123	4 165 840
Tržby za tovar	257	12 299
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	56 912	76 943
Čistý obrat celkom	4 033 292	4 255 082

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	Tržby z predaja služieb		Tržby z predaja tovaru		[Typ výrobkov, tovarov, služieb]		Spolu	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Slovensko	3 976 123	4 165 840	257	12 299	0	0	3 976 380	4 178 139
Spolu	3 976 123	4 165 840	257	12 299	0	0	3 976 380	4 178 139

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	2020	2019
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou	0	0
Obstaranie zásob vlastnou dopravou	0	0
Ostatná aktivácia	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	15 693	76 943
Predaj materiálu	0	0
Prebytky na majetku zistené pri inventarizácii	0	0
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	1 800	1 205
Výnosy z dotácií	0	0
Zmluvná pokuta	0	75 738
Poistné plnenia	0	0
Ostatné	13 893	0
Finančné výnosy, z toho:	41 219	0
Kurzové zisky, z toho:	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Úroky z poskytnutej pôžičky		0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	41 219	0
Úroky	41 219	0

NÁKLADY

4. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2020	2019
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	241 006	140 421
<i>Náklady voči audítorovi, auditorskej spoločnosti, z toho:</i>	0	3 500
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	0	3 500
iné uisťovacie auditorské služby	0	0
súvisiace auditorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	0
ostatné neauditorské služby	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	241 006	136 921
Odmena správcu	34 873	33 857
Oprava a údržba nehnuteľnosti	0	6 331
Licenčné poplatky	0	5 862
Nájomné	250	250
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	19 059	15 930
Náklady na inzerciu, reklamu	0	0
Bike-sharing	7 051	0
Náklady na IT	0	3 738
Náklady na telekomunikačné služby	0	0
Účtovníctvo	7 912	6 206
Personálny leasing	0	0
Marketing	0	2 728
Softvérové služby	6 528	0
Valuácie	12 000	4 000
Správa nehnuteľnosti	70 370	44 536
Refakturácie	0	465
Preklady	2 236	0
Ostatné	80 624	9 775
Poštovné	3	1
Reprezentačné	100	3 242
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	15 499	18 274
Poistenie nehnuteľnosti	8 844	8 503
Poistenie zodpovednosti	5 805	5 243
Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	1 185
Odpis pohľadávky	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	0	0
Odškodnenie	0	0
Pokuty a úroky z omeškania	850	2 894
Manká a škody	0	449
Ostatné	0	0
Finančné náklady, z toho:	1 195 647	3 066 269
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	0	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	1 195 647	3 066 269
Úroky	957 631	3 065 850
Bankové poplatky	238 016	419
	0	0

5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2019	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2020
Dlhodobý majetok	4 163 125	0	-1 949 108	2 214 017
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	0	0	0	0
Rezervy	80 200	0	5 300	85 500
Daňové straty	0	0	0	0
Nevyužitá daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	6 756	0	15 284	22 040
Celkom	4 250 081	0	-1 928 524	2 321 557
Sadzbá dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	892 517	0	-404 990	487 527
Vplyv zmeny sadzby dane				
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) po zmene sadzby	892 517		-404 990	487 527
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	892 517		404 990	487 527
Odložený daňový záväzok	0		0	0

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	0	0
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	44 748

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

Názov položky	2020			2019		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	68 633			-696 795		
teoretická daň		14 413	21%		-146 327	21%
Daňovo neuznané náklady	293 095	61 550		2 758 839	579 356	
Výnosy nepodliehajúce dani	-2 036 064	-427 573		-61 416	-12 897	
Vplyv nevykázaných odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		-589 771	-123 852	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu		-351 611	- 512%		296 280	- 42,52%
Splatná daň z príjmov		0			296 280	- 42,52%
Odložená daň z príjmov		404 990	590%		42 298	- 6,07%
Celková daň z príjmov		404 990	590%		338 578	- 48,59%

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Názov položky	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Banková garancia na pohľadávky z nájomného – platná do 30.06.2027	985 712	822 667

V priebehu roka 2020 bol podpísaný dodatok k bankovej garancii, predmetom ktorého bolo navýšenie sumy bankovej garancie.

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

Po 31. decembri 2020 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2020.

VII. TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2020	2019
Ostatné spriaznené strany		0	0
Nákup majetku	Smart City Services s. r. o.	2 481	
Predaj majetku	TC Tower A1 s. r. o.	0	1 205
	Smart City Services s. r. o.	1 800	
Nákup zásob	Apollo Property Management, s.r.o.	0	240
Predaj zásob		0	0
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a. s.	14 162	6 456
	Apollo Property Management, s.r.o.	105 242	78 393
	Twin City IV a. s.		110
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	1 000	15 930
	HB REM, spol. s r.o.		9 600
	Smart City Services s. r. o.	13 579	
	HB REAVIS Consulting k.s.	73 068	
Predaj služieb	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	0	240
	Apollo Property Management, s.r.o.	68 028	55 414
	General Property Services, a.s.	93 043	152 065
Nákup materiálu / tovaru	Apollo Property Management, s.r.o.		7 700
Poskytnuté pôžičky - úroky	HBR CE REIF LUX1 S.á r.l.	42 219	0
Prijaté pôžičky - úroky	Waterfield Management B.V.	141 546	2 302 467
	HBR CE REIF LUX1 S.á r.l.	100 729	

Spriaznená osoba		Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Ostatné spriaznené strany			
Záväzky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a. s.	8 954	6 907
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	1 200	
	Smart City Services s. r. o.	19 271	
Pohľadávky z obchodného styku	Apollo Property Management, s.r.o.	81 633	
Poskytnuté pôžičky: Istina + úroky	HBR CE REIF LUX1 S.á r.l.	3 445 047	
Prijaté pôžičky: Istina + úroky	Waterfield Management B.V.	0	20 900 685
	HBR CE REIF LUX1 S.á r.l.	2 153 112	
Rezervy	HB REAVIS Slovakia a. s.	700	700
	Apollo Property Management, s.r.o.	63 000	76 000
Výnosy budúcich období	General Property Services, a.s.	19 849	38 587
Ostatné kapitálové fondy	HB REAVIS GROUP B.V.	168 939	
Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv			
Základné imanie	HB REAVIS GROUP B.V.	0	5 000
	TC JV HoldCo B S.à r.l.	25 000	
Ostatné kapitálové fondy	TC JV HoldCo B S.à r.l.	17 100 000	
Ostatné kapitálové fondy			

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 a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2020				31.12.2020
Základné imanie	5 000	0	0	20 000	25 000
Zmena základného imania	20 000	0	0	-20 000	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	17 268 939	0	0	17 268 939
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	2 500	0	0	2 500
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	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	29 323 221	0	0	29 323 221
Neuhradená strata minulých rokov	-12 220 698	0	0	-1 035 373	-13 256 071
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 035 373	-336 357	0	1 035 373	-336 357
Vlastné imanie spolu	-13 231 071	46 258 303	0	0	33 027 232

Položka vlastného imania	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2019				31.12.2019
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	20 000	0	0	20 000
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	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	-9 065 375	-33 171	-44 748	-3 166 900	-12 220 698
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-3 166 900	-1 035 373	0	3 166 900	-1 035 373
Vlastné imanie spolu	-12 227 275	-1 048 544	-44 748	0	-13 231 071

Základné imanie Spoločnosti tvorí 1 ks kmeňovej listinnej akcie na meno v menovitej hodnote 25.000 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov
Hodnota splateného základného imania predstavuje 25.000 EUR

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

V súvislosti so zlúčením so spoločnosťou HoldCo III a.s. dňa 01.05.2020 spoločnosť účtovala o Nerozdelenom zisku zlúčenej spoločnosti vo výške 29.323.221 EUR priamo na účet 428 – Nerozdelený zisk minulých rokov.

3. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2019

Účtovná strata za rok 2019 vo výške 1.035.373 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	Vysporiadanie účtovnej straty 2019
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-1 035 373
Iné	0
Spolu	-1 035 373

4. Vysporiadanie straty za bežný rok 2020

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu za rok 2020 nasledovne:

Názov položky	Návrh vysporiadania účtovnej straty 2020
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-336 357
Iné	0
Spolu	-336 357

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2020	2019
Výsledok hospodárenia pred zdanením	68 633	-696 795
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	2 468 468	1 675 527
Odpis zásob	0	449
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohládkam	0	0
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	5 300	33 317
Úrokové náklady (netto)	916 412	3 065 850
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	-20
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	-44 748
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	3 458 813	4 033 580
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	10 334	1 016 981
Úbytok (prírastok) zásob	760	256
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-39	-165 098
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	3 469 868	4 885 719

Názov položky	2020	2019
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	3 469 868	4 885 719
Zaplatené úroky	-957 631	-3 065 850
Prijaté úroky	41 219	0
Zaplatená daň z príjmov	-378 832	33 172
Vyplatené dividendy	29 323 221	11 577
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	31 497 845	1 864 618

Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-30 923 026	-7 539
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	1 205
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	-3 445 047	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-34 368 073	-6 334

Peňažné toky z finančnej činnosti

Prijmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	17 271 439	20 000
Prijmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	6 112 500	-1 075 000
Prijmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	-18 747 573	402 468
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0

Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	4 636 366	-652 532
--	------------------	-----------------

Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
---	---	---

Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	1 766 138	1 205 752
---	------------------	------------------

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	2 175 942	970 190
--	-----------	---------

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	3 942 080	2 175 942
--	------------------	------------------