

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2020

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

UNI - CC a.s.
Mlynské Nivy 16
821 09 Bratislava

Spoločnosť UNI - CC a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 10. júna 2011 a do Obchodného registra bola zapísaná 21. júna 2011 (Obchodný register Okresného súdu Okresný Súd Bratislava I v Bratislave, oddiel:Sa, vložka č.6217/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- správa nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností
- obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností
- predaj nehnuteľností
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- obstarávateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 25.mája 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

Spoločnosť nemala k 31.12.2020 a 31.12.2019 žiadnych zamestnancov.

7. Orgány a akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Predstavenstvo:	Peter Grančič Peter Daubner Ing.Radoslav Beko Ing.René Popik	Mgr. Zdenko Kučera do 19.09.19 Peter Grančič Pavel Trenka Ing.Radoslav Beko od 20.09.19
Dozorná rada:	Mgr.Peter Malovec Mgr. Vladimír Báleš Mgr. František Rác	Mgr.Peter Malovec od 20.09.19 Mgr. Vladimír Báleš JUDr. Igor Nagy do 19.09.19 Mgr. František Rác

Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2020 a k 31. decembru 2019:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
HBR CE REIF LUX1 S.a.r.l.	5 000	20%	0	0	0
HBR CE REIF LUX2 S.a.r.l.	20 000	80%	0	0	0
Spolu	25 000	1	0	0	0

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 k 31. decembru 2020 vykázala kladné vlastné imanie vo výške 39 433 EUR (k 31. decembru 2019 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 17 430 EUR). Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala stratu vo výške 9 915 EUR (k 31. decembru 2019 stratu vo výške 250 832 EUR).

Spoločnosť je plne závislá na finančnej podpore materskej spoločnosti. 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 2021.

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.).

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

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 zaradený do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 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	7	Rovnomerná	14,28

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 zaradený 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	Rovnomerná	3,33
Samostatný hnutelný majetok Stroje, prístroje a zariadenia Dopravné prostriedky	12	Rovnomerná	8,33
Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena neprevyšuje 1 700 EUR	Do 2	Jednorazovo	50-100

c) Cenné papiere a podiely

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

d) Zásoby

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

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

e) Pohľadávky

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

f) Finančné účty

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

g) 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.

h) 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.

i) 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.

Spoločnosť vytvorila rezervy na účtovníctvo a účtovnú závierku a vedenie zoznamu akcionárov.

j) Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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.

k) 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.

l) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

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

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

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

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

m) 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.

n) 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.

o) Vykazovanie výnosov

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.

p) 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

q) 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.

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:	0	0	0
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	1 692	0	1 692
Daňové pohľadávky a dotácie	1 692	0	1 692
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 692	0	1 692

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:	0	0	0
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	1 388	0	1 388
Daňové pohľadávky a dotácie	1 388	0	1 388
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 388	0	1 388

4. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

5. Časové rozlíšenie

Spoločnosť v k 31.12.2020 a 31.12.2019 neúčtovala žiadne časové rozlíšenie .

PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

2. Odložený daňový záväzok

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

3. Závazky

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

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:	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	10 155	0	10 155
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	10 155	0	10 155
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	25 527	0	25 527
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	25 527	0	25 527
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	35 682	0	35 682

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:	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	8 207	0	8 207
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	8 107	0	8 107
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	100	0	100
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	0	390 497	390 497
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	390 497	390 497
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	8 207	390 497	398 704

4. Rezervy

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

Názov položky	Stav k 1.1.2020	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2020
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:	1 010	660	1 010	0	660
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	1 010	660	1 010	0	660
účtovná závierka	700	350	700	0	350
vedenie zoznamu akcionárov	310	310	310	0	310
Rezervy spolu	1 010	660	1 010	0	660

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:	7 561	1 010	7 561	0	1 010
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	7 561	1 010	7 561	0	1 010
valuácie	3 500	0	3 500	0	0
prípevok prenajímateľa	3 051	0	3 051	0	0
účtovná závierka	700	700	700	0	700
vedenie zoznamu akcionárov	310	310	310	0	310
Rezervy spolu	7 561	1 010	7 561	0	1 010

Spoločnosť použije rezervy v roku 2021.

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	0
Krátkodobé pôžičky, z toho:							
HBR CE REIF LUX 1 S.á.r.l.	EUR	2,50	20.02.2021	25 000	0	25 000	0
Spolu						25 000	0

6. Časové rozlíšenie

Spoločnosť k 31.12.2020 a 31.12.2019 neúčtovala o časovom rozlíšení.

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

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2020	2019
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	0	4 749
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	0	4 749
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	5 066 532
Čistý obrat celkom	0	5 071 281

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	[Typ výrobkov, tovarov, služieb]		[Typ výrobkov, tovarov, služieb]		[Typ výrobkov, tovarov, služieb]		Spolu	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Slovensko	0	4 749	0	0	0	0	0	4 749
Spolu	0	4 749	0	0	0	0	0	4 749

NÁKLADY

3. 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:	9 190	329 743
<i>Náklady voči audítorovi, auditorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>9 190</i>	<i>329 743</i>
príspevok prenajímateľa	0	30 703
nájomné	250	250
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	1 000	1 700
odmena za správu	0	2 943
náklady na IT	7 212	5 506
valuácie	0	0
ostatné	728	2 371
Provízia	0	286 270
Ostatné	0	0

Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	4 678 354
poistenie nehnuteľností	0	8 549
Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	4 669 805
Finančné náklady, z toho:	693	201 167
<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>	693	201 167
úroky z úveru	0	29 111
úroky z pôžičiek	527	167 319
bankové poplatky	166	4 737

4. 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	0	0	0	0
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	0	0	0	0
Rezervy	1 010	0	-350	660
Daňové straty	0	0	0	0
Nevyužitá daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	8 107	0	355	8 462
Celkom	9 117	0	5	9 122
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	1 915	0	-1	1 916
Vplyv zmeny sadzby dane			-91	
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) po zmene sadzby	1 915		-92	1 916
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	1 915		-1	1 916

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:	-9 916			-229 074		
teoretická daň		-1 487	15%		-48 106	21%
Daňovo neuznané náklady	9 110	1 367		2 210 241	464 151	
Výnosy nepodliehajúce dani	-7 766	-1 165		-15 662	-3 289	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		-423 985	-89 037	
Iné	0	0		0	0	
Spolu		-1 286			323 719	
Splatná daň z príjmov		0			0	
Odložená daň z príjmov						
Celková daň z príjmov		0			0	

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

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2020 bola zostavená za predpokladu, že spoločnosť bude naďalej schopná pokračovať vo svojej činnosti. Napriek pandémie corona vírusu, ktorá sa objavila na konci roku 2019 z Číny a v prvých mesiacoch roku 2020 sa rozšírila do celého sveta, negatívne neovplyvnila naše podnikateľské aktivity počas roku 2020. Spoločnosť si splnila všetky svoje záväzky vyplývajúce z úverových zmlúv a dodržala splátkové kalendáre, čím došlo k splateniu úverov podľa platných úverových zmlúv. Vedenie spoločnosti zhodnotilo vplyv a dopad situácie vo svete na naše podnikateľské aktivity. Situácia počas roku 2020 nemala vplyv na naše dodávateľské vzťahy, ani na výpadky objednávok, naše služby sme poskytovali podľa dohodnutých platných zmlúv. V priebehu roka 2020 spoločnosť nebola nútená žiadať o pomoc v rámci jednotlivých opatrení číslo 1 až 5. Zvážili sme všetky potenciálne dopady COVID19 na naše podnikateľské aktivity a dospeli sme k záveru, že nemajú významný vplyv na našu schopnosť pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt nasledujúcich 12 mesiacov. 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.

VI. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2020	2019
	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv		
navýšenie OKF	HBR CE REIF LUX2 S.á.r.l.	0	204 000
	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva spoločný rozhodujúci alebo podstatný vplyv		
úroky z prijatej pôžičky	HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	527	167 319
navýšenie OKF	HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	0	2 611 000
	Ostatné spriaznené strany		
nákup služieb	Apollo Property Management, s.r.o.	0	44 373
nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s.	7 812	6 456
nákup služieb	HB REAVIS Consulting k.s.	0	60 600
nákup služieb	Law & Trust -advokátska kancelária s.r.o.	1 000	1 338

	Spriaznená osoba	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv		
navýšenie OKF	HBR CE REIF LUX2 S.á.r.l.	0	204 000
	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva spoločný rozhodujúci alebo podstatný vplyv		
úroky z pôžičky	HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	0	167 319
Splatené pôžičky	HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	0	-2 386 681
Poskytnuté pôžičky	HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	25 000	1 862 402
úroky z pôžičky	HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	527	16 532
Splatené pôžičky	HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	0	-1 880 771
navýšenie OKF	HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	0	2 611 000

		Ostatné spriaznené strany	
záväzky z obchodného styku	Apollo Property Management, s.r.o.	0	44 373
záväzky z obchodného styku	Law & Trust -advokátska kancelária s.r.o.	1 200	0
záväzky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a.s.	8 954	7 747
rezervy	HB REAVIS Slovakia a.s.	350	700

VII. 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.

VIII. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Stav k				Stav k 31.12.2020
	1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Ostatné kapitálové fondy	1 451 000	0	0	0	1 451 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	5 000	0	0	0	5 000
Neuhradená strata minulých rokov	-1 247 598	-250 832	-66 778	0	-1 431 652
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-250 832	-9 915	-250 832	0	-9 915
Vlastné imanie spolu	-17 430	-260 747	-317 610	0	39 433

Položka vlastného imania	Stav k				Stav k 31.12.2019
	1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Ostatné kapitálové fondy	770 000	2 560 000	1 879 000	0	1 451 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	5 000	0	0	0	5 000
Neuhradená strata minulých rokov	-813 171	-434 427	0	0	-1 247 598
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-434 427	-250 832	-434 427	0	-250 832
Vlastné imanie spolu	-447 598	1 874 741	1 444 573	0	-17 430

Základné imanie Spoločnosti tvoria 2 kmeňové akcie v menovitej hodnote 5 000 EUR a 20 000 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov. Hodnota splatného základného imania je 25 000 EUR a hodnota splatených ostatných kapitálových fondov je 1 451 000 EUR. Spoločnosť podala Opravné daňové priznanie za rok 2019, na základe mimoriadnych opatrení v súvislosti s pandemiou a umorila si daňové straty. Tým sa spoločnosti znížila daň za rok 2019 o 66.778,-€ a tento rozdiel sa účtoval cez účet vlastného imania.

1. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2019

Účtovná strata za rok 2019 vo výške 250 832 EUR bola vysporiadaná nasledovne

Názov položky	Vysporiadania úč- tovnej 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	-250 832
Iné	0
Spolu	-250 832

2. Vysporiadanie straty za bežný rok 2020

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol vysporiadanie straty za rok 2020.

IX. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2020	2019
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-9 916	-229 074
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	0	76 785
Zmena stavu rezerv	-350	-6 551
Úrokové náklady (netto)	527	179 897
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	-380 194
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-9 739	-359 137
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-304	45 821
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	1 948	-111 672
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	-8 095	-424 988

Názov položky	2020	2019
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	-8 095	-424 988
Zaplatené úroky	-527	-196 429
Prijaté úroky	0	16 532
Zaplatená daň z príjmov	-390 497	7 434
Vyplatené dividendy	0	2
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	66 778	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-332 341	-597 449

Peňažné toky z investičnej činnosti

Nákup dlhodobého majetku	0	-16 701
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	5 050 000
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	5 033 299

Peňažné toky z finančnej činnosti

Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	681 000
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	0	-2 427 292
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	25 527	-2 379 279
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	25 527	-4 125 571

Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov**-306 814 310 279**

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka

378 981 68 703**Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka****72 167 378 982**