

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2020

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Apollo Business Center V a.s.
Mlynské Nivy 16
821 09 Bratislava

Spoločnosť Apollo Business Center V a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 28. augusta 2015 a do Obchodného registra bola zapísaná 17. septembra 2015 (Obchodný register Okresného súdu Okresný Súd Bratislava I. v Bratislave, oddiel 1Sa, vložka č.6229/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- Nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- Správa nehnuteľností
- Prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností
- Obstarávatel'ské služby spojené s prenájomom nehnuteľností
- Obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností
- Predaj nehnuteľností
- Uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy 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 10.júla 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. 1B rue Jean Piret, L-2350 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg ktoré sú súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny HB REAVIS GROUP. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje spoločnosť HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND, investičná spoločnosť registrovaná v luxemburskom obchodnom registri v zložke R.C.S. 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. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 10. júla 2020 Ing. Henrietu Molnárovú, s licenčným číslom SKAU 651, sídlom Narcisová 20, 979 01 Rimavská Sobota ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiac 31. decembra 2020.

8. Orgány a akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Predstavenstvo:	Ing. Radoslav Bekó, René Popik Mgr. František Rác Mgr. Peter Malovec, Mgr. Mária Švigárová, Mgr. Vladimír Bálež	Ing. Radoslav Bekó, René Popik Mgr. František Rác Mgr. Peter Malovec, Mgr. Mária Švigárová, Mgr. Vladimír Bálež
Dozorná rada:		

K 17.4.2021 došlo v orgánoch spoločnosti k nasledovným zmenám:

- bol vymenovaný nový člen predstavenstva Matúš Lipták

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 LUX 4 S.a r.l.	25 000	100	100	0	5 300 000
Spolu	25 000	100	100	0	5 300 000

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Výhodiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2020 bola zostavená za predpokladu, že spoločnosť bude schopná nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Napriek pandémie corona vírusu, ktorá sa rozšírila do celého sveta, nijako výrazne neovplyvnila naše podnikateľské aktivity počas účtovného roku 2020. Vedenie spoločnosti zhodnotilo vplyv a dopad situácie na naše podnikateľské aktivity. Situácia počas roku 2020 nemala vplyv na naše dodávateľské vzťahy, ani na nami poskytnuté služby, ktoré sme poskytovali podľa dohodnutých platných zmlúv. V čase vyhlásenej mimoriadnej situácie a núdzového stavu nedošlo k prerušeniu vykonávania našej činnosti pre našich odberateľov.

Požiadali sme o pomoc v rámci poskytnutia štátnej pomoci formou dotácie pre nájomcov nehnuteľností, ktorí museli kvôli ochoreniu COVID-19 zatvoriť svoje prevádzky bez možnosti ich využitia. Táto možnosť sa však týkala iba malého okruhu obchodných partnerov, takže nijako výrazne neovplyvnila naše fungovanie. V nadväznosti na všetky tieto udalosti sme zväzili 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.

Spoločnosť k 31.decembru 2020 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 10 769 999 EUR (k 31.decembru 2019 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 8.639.729 EUR). Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala stratu vo výške 2 129 759 EUR (k 31. decembru 2019 stratu vo výške 2 469 124 EUR).

Spoločnosť je podľa slovenského obchodného zákonníka klasifikovaná ako spoločnosť v kríze a to na základe pomeru vlastného imania k záväzkom, ktorý k 31. decembru 2020 je nižší ako pomer 8 ku 100. Napriek tomuto pomeru je spoločnosť dlhodobo nezávislá, plní si riadne svoje záväzky nielen voči štátnym inštitúciám ale aj voči všetkým obchodným partnerom a svoje finančné potreby dokáže vykryť z výnosov za predaj služieb. 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 umožní 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.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnáť 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.

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.).

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 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 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	4	rovnomerná	25
Samostatný hnutelný majetok	6	rovnomerná	16,66
Samostatný hnutelný majetok	12	rovnomerná	8,33
Hmotný majetok, ktorého obstarávací		jednorázová	100,00

cena neprevyšší 1700 EUR

c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou (postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním). Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykázateľnosti 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.

d) Finančné účty

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

e) 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.

f) 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.

g) 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 farchu 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.

h) 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.

i) 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.

j) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykazanou 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 vyrovať 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.

k) 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.

l) Deriváty

Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

m) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

n) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená. Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

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

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou

centrál-nou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prí-padu. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

o) Vykazovanie výnosov

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.

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.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2019	0	0	0	-1 075 230	0	0	0	-1 075 230
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	-1 075 230	0	0	0	-1 075 230
Oprávky								
Stav k 1.1.2019	0	0	0	-1 075 230	0	0	0	-1 075 230
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	-1 075 230	0	0	0	-1 075 230
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	0	0	0	0

Goodwill

Ako dlhodobý nehmotný majetok je vykázaný záporný goodwill, ktorý vznikol ku dňu zlúčenia 1. decembra 2015 ako rozdiel kúpnej ceny obchodného podielu zanikajúcej spoločnosti a vykázaného vlastného imania k 30. novembru 2015 zanikajúcej spoločnosti. Záporný goodwill sa súčasne jednorázovo odpísal do nákladov.

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 1.1.2020	6 192 293	71 141 309	157 913	0	0	61 703	0	0	77 553 218
Prírastky	0	316 673	0	0	0	0	321 048	0	637 721
Úbytky	0	0	0	0	0	0	316 673	0	316 673
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	6 192 293	71 457 982	157 913	0	0	61 703	4 375	0	77 874 266
Oprávky									
Stav k 1.1.2020	0	9 479 711	98 616	0	0	41 992	0	0	9 620 319
Prírastky	0	2 373 808	24 479	0	0	10 284	0	0	2 408 571
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	11 853 519	123 095	0	0	52 276	0	0	12 028 890
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 hodnota									
Stav k 1.1.2020	6 192 293	61 661 598	59 297	0	0	19 711	0	0	67 932 899
Stav k 31.12.2020	6 192 293	59 604 463	34 818	0	0	9 427	4 375	0	65 845 376

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných 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	6 192 293	70 984 917	157 913	0	0	61 703	0	0	77 396 826
Prírastky	0	0	0	0	0	0	156 392	0	156 392
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	156 392	0	0	0	0	-156 392	0	0
Stav k 31.12.2019	6 192 293	71 141 309	157 913	0	0	61 703	0	0	77 553 218
Oprávky									
Stav k 1.1.2019	0	7 111 144	74 138	0	0	31 709	0	0	7 216 991
Prírastky	0	2 368 567	24 478	0	0	10 283	0	0	2 403 328
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	9 479 711	98 616	0	0	41 992	0	0	9 620 319
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	6 192 293	63 873 773	83 775	0	0	29 994	0	0	70 179 835
Stav k 31.12.2019	6 192 293	61 661 598	59 297	0	0	19 711	0	0	67 932 899

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	65 845 376	67 932 899
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

3. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.1.2020	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vy- radenia majet- ku z účtovníc- tva	Stav k 31.12.2020
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	211	349	211	0	349
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	211	349	211	0	349
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	211	349	211	0	349

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2019	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2019
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	720	211	720	0	211
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	720	211	720	0	211
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	720	211	720	0	211

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:	855 217	349	855 566
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	23 123		23 123
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	832 094	349	832 443
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	855 217	349	855 566

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:	316 411	30 984	347 395
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	17 110	17 110
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	316 411	13 874	330 285
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	316 411	30 984	347 395

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	855 566	347 395
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	0	0
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

4. Pohľadávky z derivátových obchodov

Obchod bol dohodnutý medzi bankou a účtovnou jednotkou a jeho predmetom je predaj Interest Rate Cap. Dátum začiatku obchodu je 30.12.2016 a ukončenia obchodu 31.12.2021.

Názov položky	Stav k 31.12.2020			Stav k 31.12.2019		
	Účtovná hodnota pohľadávky	záväzku	Dohodnutá cena pod- kladového nástroja	Účtovná hodnota pohľadávky	záväzku	Dohodnutá cena pod- kladového nástroja
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	78	0	0	588	0	0
Opčná prémie - Tatra Banka	78	0	0	588	0	0
Spolu	78	0	0	588	0	0

5. Odložená daňová pohľadávka alebo záväzok

Informácie o výpočte odloženej daňovej pohľadávky alebo záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 5

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:	12 837	10 796
Poistné	10 244	10 128
Ostatné	98	98
Nájomné	2 495	570
	0	0
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	11 483
Fotovoltaika	0	20
Nájomné	0	11 463
dotácie na nájomné	0	0
Spolu	12 837	22 279

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. Závazky

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

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	36 808 828	0	0	0	36 808 828
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	32 767 469	0	0	0	32 767 469
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	835 676	0	0	0	835 676
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	3 205 683	0	0	0	3 205 683
Dlhodobé záväzky spolu	36 808 828	0	0	0	36 808 828
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	98 450	0	98 450
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	98 450	0	98 450
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	2 819 545	0	2 819 545
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	2 624 583	0	2 624 583
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	194 962	0	194 962
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	2 917 995	0	2 917 995

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu závazky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé závazky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé závazky, z toho:	36 037 732	0	0	0	36 037 732
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	31 481 986	0	0	0	31 481 986
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé závazky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	814 059	0	0	0	814 059
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Dlhodobé závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	3 741 687	0	0	0	3 741 687
Dlhodobé závazky spolu	36 037 732	0	0	0	36 037 732
Krátkodobé závazky z obchodného styku, z toho:	0	0	10 119	0	10 119
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	10 119	0	10 119
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné závazky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé závazky, z toho:	0	0	1 488 726	0	1 488 726
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 285 483	0	1 285 483
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 závazky a dotácie	0	0	203 243	0	203 243
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné závazky	0	0	0	0	0
Krátkodobé závazky spolu	0	0	1 498 845	0	1 498 845

3. 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
<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:	41 067	214 730	41 067	0	214 730
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Audit	0	0	0	0	0
Účtovná závierka	0	0	0	0	0
Valuácie	0	0	0	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>41 067</i>	<i>214 730</i>	<i>41 067</i>	<i>0</i>	<i>214 730</i>
Účtovná závierka	700	700	700	0	700
Valuácie	4 675	4 675	4 675	0	4 675
Audit	3 750	3 800	3 750	0	3 800
Príspevok prenajímateľa na SPN	1 000	141 000	1 000	0	141 000
Sprostredkovanie	30 632	40 000	30 632	0	40 000
Ostatné	310	24 555	310	0	24 555
Nájomné - parkovacie miesta	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	41 067	214 730	41 067	0	214 730

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
<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:	171 335	41 067	171 335	0	41 067
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Audit	0	0	0	0	0
Účtovná závierka	0	0	0	0	0
Valuácie	0	0	0	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>171 335</i>	<i>41 067</i>	<i>171 335</i>	<i>0</i>	<i>41 069</i>
Účtovná závierka	700	700	700	0	700
Valuácie	1 925	4 675	1 925	0	4 675
Audit	3 750	3 750	3 750	0	3 750
Príspevok prenajímateľa na SPN	163 480	1 000	163 480	0	1 000
Sprostredkovanie	0	30 632	0	0	30 632
Ostatné	475	310	475	0	310
Nájomné - parkovacie miesta	1 005	0	1 005	0	0
Rezervy spolu	171 335	41 067	171 335	0	41 067

Účtovná jednotka plánuje vytvorené rezervy použiť v priebehu roka 2021.

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:						36 018 515	37 844 807
Tatra banka, a.s.	EUR	1M-1,95%	14.1.2022	36 018 515	37 844 807	36 018 515	37 844 807
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						1 826 292	1 826 292
Tatra banka, a.s.	EUR	1M-1,95%	15.10.2019	1 826 292	1 826 292	1 826 292	1 826 292
Spolu						37 844 807	39 671 099

Bankové úvery sú zabezpečené zriadením záložného práva na celý nehnuteľný majetok, pohľadávky a na celý obchodný podiel akcionárov.

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:						32 767 469	31 481 986
Istina pôžičky HBR CE REIF LUX 3	EUR	11,64	31.10.2025	32 767 469	31 481 986	32 767 469	31 481 986
Krátkodobé pôžičky, z toho:						2 624 583	1 285 483
Úroky z pôžičky HBR CE REIF LUX 3	EUR	11,64	15.1.2019	2 624 583	1 285 483	2 624 583	1 285 483
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Spolu						35 392 052	32 767 469

Uvedená pôžička je poskytnutá spriaznenou stranou za účelom financovania nehnuteľností.

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:	168 094	176 206
Úroky z úveru	168 094	176 206
Zlavy na dotácie	17 219	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	190 042	226 590
Nájomné	190 042	226 590
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 001 604	1 077 628
Nájomné	1 001 604	1 077 628
Spolu	1 359 740	1 480 424

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

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2020	2019
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	4 675 749	4 651 198
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	4 674 825	4 650 089
Tržby za tovar	924	1 109
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	0
Čistý obrat celkom	4 675 749	4 651 198

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	Nájomné		Predaný tovar		Ostatné		Spolu	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Slovensko	4 674 825	4 650 089	924	1 109	0	0	4 675 749	4 651 198
Spolu	4 674 825	4 650 089	924	1 109	0	0	4 675 749	4 651 198

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
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	288 451	109 843
Zmluvné pokuty a penále	243 884	100 000
Poistné plnenia	4 280	9 843
Ostatné	40 287	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

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:	449 686	481 688
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	3 750	3 750
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	3 800	3 750
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>445 886</i>	<i>477 938</i>
Opravy a údržba	101 635	11 501
Účtovníctvo	7 912	6 206
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	9 815	16 837
Prevádzkové náklady súvisiace s prenájmom	250	102 465
Valuácie	4 675	7 425
Náklady na správu nehnuteľnosti	58 832	57 118
Príspevok na spoločné prevádzkové náklady	171 704	119 037
Ostatné	15 951	114 242
Nájomné	2 280	2 530
Náklady na parking	392	-613
Sprostredkovanie nájmu	72 440	41 190
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	61 473	25 442
Poistenie	20 974	25 929
Ostatné	40 637	22
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	-138	-509
Finančné náklady, z toho:	4 629 325	4 714 457
<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>	<i>4 629 325</i>	<i>4 714 457</i>
Bankové poplatky	315	101 791

Úroky z pôžičiek	3 824 584	3 821 179
Úroky z úveru	804 426	791 487

5. Dane

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	258 052	410 237
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	835 022	646 562
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0

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:	-2 665 763			-2 925 081		
teoretická daň		-559 810	21%		-614 267	21%
Daňovo neuznané náklady	2 631 329	552 579		2 446 196	513 701	
Výnosy nepodliehajúce dani	-119 025	-24 995		-274 952	-57 740	
Vplyv nevykázanej 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		-32 226	1%		-158 306	5,41%
Splatná daň z príjmov		0			0	
Odložená daň z príjmov		-536 004	20%		-455 957	15,59%
Celková daň z príjmov		-536 004	20%		-455 957	15,59%

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Spoločnosť k 31.decembru 2020 evidovala tieto podsúvahové položky:

Názov položky	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Banková garancia na pohľadávky z nájomného – platná do 31.3.2021	39 700,00€	39 700,00€
Banková garancia na pohľadávky z nájomného – platná do 31.10.2020	0€	27 318,00€
Banková garancia na pohľadávky z nájomného – platná do 30.9.2025	29 567,00€	29 567,00€
Banková garancia na pohľadávky z nájomného – platná do 30.9.2020	0€	5 863,20€
Banková garancia na pohľadávky z nájomného – platná do 31.07.2020	0€	20 000,00€

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. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2020	2019
Nákup majetku	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	0	0
Nákup majetku	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	311 614	154 844
Nákup zásob	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	775	466
Nákup služieb	General Property Services - Ostatné spriaznené strany	392	1 823
	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	96 359	174 723
	HB REAVIS Slovakia - Ostatné spriaznené strany	40 602	17 012
	Apollo Business Center III - Ostatné spriaznené strany	108 692	103 531
	SPC Property III, s. r. o.	2 280	2 280
	HB REAVIS Consulting k.s. - Ostatné spriaznené strany	0	111 407
	Law & Trust advokátska spoločnosť s.r.o.	9 815	16 607
	Smart City Centre s.r.o.	106	106
	Smart City Services s.r.o.	588	0
Predaj služieb	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	103 611	86 341
	General Property Services - Ostatné spriaznené strany	41 453	40 835
	ISTROCENTRUM a. s. - Ostatné spriaznené strany	110 387	106 688
	Apollo Business Center III - Ostatné spriaznené strany	35 256	43 169
	Smart City s.r.o	5	0
Prijaté pôžičky - úroky	HBR CE REIF LUX 3 - Ostatné spriaznené strany	2 624 583	1 285 483
		Stav k	Stav k
		31.12.2020	31.12.2019
	Spriaznená osoba		
Závazky z obchodného styku		0	0
	HB REAVIS Slovakia - Ostatné spriaznené strany	118	1 718
	General Property Services - Ostatné spriaznené strany	89 468	6 271
	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	4 090	2 130
	Apollo Business Center III - Ostatné spriaznené strany	3 384	0
	Law & Trust - advokátska kancelária s.r.o	684	0
	SPC Property III, s. r. o.	706	0
Pohľadávky z obchodného styku	Smart City Services s.r.o	12 546	0
	General Property Services - Ostatné spriaznené strany	10 577	0
Prijaté pôžičky - istina	ISTROCENTRUM a. s. - Ostatné spriaznené strany	32 767 469	31 481 986
Prijaté pôžičky - úroky	HBR CE REIF LUX 3 - Ostatné spriaznené strany	2 624 583	1 285 483
Vklad do základného imania	HBR CE REIF LUX 3 - Ostatné spriaznené strany	25 000	25 000
Ostatné kapitálové fondy	HBR CE REIF LUX 4 - Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	5 300 000	5 300 000
	HBR CE REIF LUX 4 - Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	700	700
Rezervy	HB REAVIS Slovakia - Ostatné spriaznené strany	141 000	1 000
Náklady budúcich období	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	98	98
	General Property Services - Ostatné spriaznené strany	570	570
	SPC Property III, s. r. o.	1 925	0
Výnosy budúcich období	Apollo Business Center III - Ostatné spriaznené strany	3 700	3 700
	ISTROCENTRUM a. s. - Ostatné spriaznené strany	7	0
	Smart City s.r.o	10 455	10 362

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 1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2020
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
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	5 300 000	0	0	0	5 300 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	5 000	0	0	0	5 000
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	-361 412	-510	0	0	-361 922
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-11 139 193	-2 469 125	0	0	-13 608 318
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2 469 124	-2 129 760	0	2 469 125	-2 129 759
Vlastné imanie spolu	-8 639 729	-4 599 395	0	2 469 125	-10 769 999

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2019
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
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	5 300 000	0	0	0	5 300 000
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	5 000	0	0	0	5 000
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	-323 258	-38 742	-588	0	-361 412
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-2 986 607	-5 542 251	0	-2 610 335	-11 139 193
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2 610 335	-2 469 124	0	2 610 335	-2 469 124
Vlastné imanie spolu	-590 200	-8 050 117	-588	0	-8 639 729

Základné imanie Spoločnosti tvorí 1 akcia v menovitej hodnote 25.000 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

Hodnota splateného základného imania je 25.000 EUR a hodnota splatných ostatných kapitálových fondov je 5.300.000 EUR.

2. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Názov položky	2020	2019
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-510	-38 154
<i>Precenenie opčnej prémie - Tatra Banka</i>	-510	-38 154
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0
SPOLU	-510	-38 154

3. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2019

Účtovná strata za rok 2019 vo výške 2 469 124,87 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	-2 469 125
Iné	0
Spolu	-2 469 125

4. 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	-2 665 763	-2 925 081
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	2 408 571	2 403 329
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	40 287	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	138	-509
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	173 663	-130 268

Úrokové náklady (netto)	4 629 010	4 612 667
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	4 585 906	3 960 138

Zmena pracovného kapitálu:

Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	134 706	134 706
Úbytok (prírastok) zásob	2 567	-105
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-2 825 027	-2 825 027
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	1 898 152	1 269 712

Názov položky	2020	2019
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	1 898 152	1 269 712
Zaplatené úroky	-490 136	-4 612 667
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahnuté do prevádzkovej činnosti	2 553	-38 154
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	1 410 569	-3 381 109
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	311 614	-156 393
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	311 614	-156 393
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	0
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-1 826 292	2 238 086
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	0	1 343 784
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-1 826 292	3 581 870
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-104 109	44 368
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	1 782 281	1 737 913
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1 678 172	1 782 281