

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

### I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

#### 1. Názov a sídlo

Smart City Office VI s.r.o.  
Mlynské Nivy 16  
821 09 Bratislava

Spoločnosť Smart City Office VI s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 13. apríla 2017 a do Obchodného registra bola zapísaná 03. júna 2017 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka č.120141/B).

#### Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním základných a iných než základných služieb spojených s prenájomom
- obstarávanie služieb spojených so správou a údržbou nehnuteľností

V účtovnom období od 01. januára 2020 do 31. decembra 2020 Spoločnosť nevykonávala hlavný predmet svojej činnosti – prebiehali prípravné práce v súvislosti s obstaraním nehnuteľnosti.

#### 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 01. januára 2020 do 31. decembra 2020.

#### 5. Údaje o skupine

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

#### 6. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 31.12.2020	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. Orgány a spoločníci Spoločnosti

### Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Konatelia:	René Popik Mgr. František Rácz Ing. arch. Miroslav Prokopič	René Popik Ing. Jakub Gossányi

S účinnosťou k 02. novembru 2020 bol odvolaný konateľ Ing. Jakub Gossányi a vymenovaní boli konatelia Mgr. František Rácz a Ing. arch. Miroslav Prokopič.

### Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2020:

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 %			
Twin City Holding N.V.	183 110	100%	100%	0	1 057 294
<b>Spolu</b>	<b>183 110</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>1 057 294</b>

V roku 2020 nedošlo v Spoločnosti k žiadnym zmenám v štruktúre spoločníkov.

Na základe rozhodnutia jediného spoločníka Spoločnosti Twin City Holding N.V. došlo s účinnosťou od 18.05.2021 z dôvodu vytvorenia jedného uceleného developerského projektu ku zlúčeniu Spoločnosti so spoločnosťou Smart City Office I s.r.o., IČO: 50 847 414 so sídlom Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava. Spoločnosť zanikla a jej nástupníckou spoločnosťou sa stala spoločnosť Smart City Office I s.r.o. Obchodné imanie prešlo na nástupnícku spoločnosť ako na právneho nástupcu v zmysle Zmluvy o zlúčení.

Vzhľadom na to, že zanikajúca spoločnosť a nástupnícka spoločnosť majú toho istého jediného spoločníka Twin City Holding N.V., zlúčenie nebude mať vplyv na výšku základného imania nástupníckej spoločnosti ani na výšku podielu spoločníka v nástupníckej spoločnosti.

Dňom účinnosti zlúčenia sa nástupnícka spoločnosť stala univerzálnym právnym nástupcom zanikajúcej spoločnosti.

## 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.

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2020 bola zostavená za predpokladu, že spoločnosť bude naďalej schopná pokračovať vo svojej činnosti. Pandémia corona vírusu, ktorá sa objavila na konci roku 2019 z Číny a v prvých mesiacoch roku 2020 sa rozšírila do celého sveta, negatívne neovplyvnila podnikateľské aktivity Spoločnosti počas roku 2020. Spoločnosť si splnila všetky svoje záväzky. Vedenie Spoločnosti zhodnotilo vplyv a dopad situácie vo svete na podnikateľské aktivity Spoločnosti. Situácia počas roku 2020 nemala významnejší vplyv na dodávateľské vzťahy Spoločnosti. V priebehu roka 2020 Spoločnosť nebola nútená žiadať o pomoc v rámci jednotlivých opatrení číslo 1 až 5. Vedenie Spoločnosti zvažilo všetky potenciálne dopady COVID19 na podnikateľské aktivity Spoločnosti a dospelo k záveru, že nemajú významný vplyv na schopnosť Spoločnosti pokračovať v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt.

Na základe rozhodnutia jediného spoločníka Spoločnosti Twin City Holding N.V. došlo s účinnosťou od 18.05.2021 z dôvodu vytvorenia jedného uceleného developerského projektu ku zlúčeniu Spoločnosti so spoločnosťou Smart City Office I s.r.o., IČO: 50 847 414 so sídlom Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava. Spoločnosť zanikla a jej nástupníckou spoločnosťou sa stala spoločnosť Smart City Office I s.r.o. Dňom účinnosti zlúčenia sa nástupnícka spoločnosť stala univerzálnym právnym nástupcom zanikajúcej spoločnosti.

Jediný spoločník rozhodol dňa 30. novembra 2020 o navýšení kapitálových fondov z príspevkov spoločníkov vo výške 1 057 294 EUR vo forme nepeňažného vkladu.

Celková výška ostatných kapitálových fondov Spoločnosti bola k 31. decembru 2020 vo výške 1 072 294 EUR.

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

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

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

### b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

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

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

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

Dlhodobý majetok nadobudnutý zámenou sa oceňuje reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou nadobudnutého dlhodobého majetku a účtovnou hodnotou odovzdaného majetku sa účtuje podľa charakteru tohto rozdielu na vecne príslušný nákladový účet, na ktorom sa účtuje úbytok ma-

jetku alebo na vecne príslušný výnosový účet, na ktorom sa účtuje dosiahnutie výnosu z tohto majetku.

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

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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

Stavby	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Samostatný hnutelný majetok	30	rovnomerná	3,33
Stroje, prístroje a zariadenia	6 - 12	rovnomerná	8,33 – 16,67

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 kúpe alebo vklade podniku alebo jeho časti, ak je kúpna cena alebo uznaná hodnota vkladu vyššia ako je reálna hodnota jednotlivých zložiek majetku a záväzkov, ktorou sa tento majetok a záväzky ocenia v účtovníctve kupujúceho alebo prijímateľa vkladu. Záporný goodwill sa zaúčtuje v prospech účtu 015-Goodwill. Pri účtovaní goodwillu sa zisťuje, v akej výške sa v budúcnosti v súvislosti s goodwillom zvýšia ekonomické úžitky a v súvislosti so záporným goodwillom znížia ekonomické úžitky. Ak budúce zvýšenie ekonomických úžitkov bude pravdepodobne nižšie než je výška goodwillu zaúčtovaná na účte 015 - Goodwill, príslušná časť goodwillu sa odpíše pri kúpe alebo vklade podniku alebo jeho časti. Vzniknutý záporný goodwill sa jednorazovo odpíše v prospech účtu 551 - Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku so súvzťažným zápisom na ľarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

Pri nepeňažnom vklade, ktorým je podnik alebo časť podniku (ďalej len „vklad podniku“), sa v účtovníctve prijímateľa vkladu podniku účtujú prijímané jednotlivé zložky majetku a záväzkov tvoriace vklad podniku na vecne príslušné účty v ocenení reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou jednotlivých zložiek majetku a záväzkov tvoriacich vklad podniku a hodnotou nepeňažného vkladu započítanou na vklad spoločníka (ďalej len „uznaná hodnota vkladu“), účtuje podľa charakteru ako goodwill alebo ako záporný goodwill na účet 015 – Goodwill.

Spoločnosti v roku 2017 vznikol záporný goodwill vo výške 21 590 EUR v dôsledku nepeňažného vkladu časti podniku materskou spoločnosťou. Vzniknutý záporný goodwill bol jednorazovo odpísaný v prospech účtu 551 - Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku so súvzťažným zápisom na ľarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

#### d) Cenné papiere a podiely

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

#### e) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá 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.

**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.

**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 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.

#### **n) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

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

#### **o) Cudzia mena**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou banku Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

#### **p) Vykazovanie výnosov**

Výnosy z predaja výrobkov sa vykazujú v momente prenosu rizika a vlastníctva výrobku, obvykle po dodávke. Ak sa Spoločnosť zaviazala dopraviť výrobky na určité miesto, výnosy sa vykazujú v momente doručenia výrobku do cieľového miesta.

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú. Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Spoločnosti na prijatie platby.

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

**q) Opravy chýb minulých období**

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V účtovnom období od 01. januára 2020 do 31. decembra 2020 Spoločnosť účtovala o oprave nepeňažného vkladu – oddelila hodnotu účtov obstarania dlhodobého hmotného majetku, ktorá bola v zmysle znaleckého posudku zahrnutá v hodnote pozemkov. Došlo tak ku zníženiu hodnoty pozemkov a zvýšeniu hodnoty účtov obstarania dlhodobého hmotného majetku, a to vo výške 297 556 EUR.

Uvedená oprava ovplyvnila výsledok hospodárenia Spoločnosti v roku 2020 vo výške 7 159 EUR.

**r) Ostatné informácie**

Uvádzajú sa informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, pričom sa uvádza finančný vplyv týchto transakcií na účtovnú jednotku, ak sú riziká alebo prínosy vyplývajúce z týchto transakcií významné a ak uvedenie týchto rizík alebo prínosov je potrebné na účely posúdenia finančnej situácie účtovnej jednotky.



Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniiteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté pred-davky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
<b>Stav k 1.1.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-21 590</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-21 590</b>
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
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-21 590</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-21 590</b>
Oprávky								
<b>Stav k 1.1.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-21 590</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-21 590</b>
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
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-21 590</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-21 590</b>
Opravné položky								
<b>Stav k 1.1.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota								
<b>Stav k 1.1.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Hodnota k 31.12.2020	Hodnota k 31.12.2019
Dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

## 2. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
<b>Stav k 1.1.2020</b>	<b>1 114 974</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>398 616</b>	<b>0</b>	<b>1 513 590</b>
Prírastky	7 159	0	0	0	0	0	25 168	0	32 327
Úbytky	235 584	0	0	0	0	0	164 445	0	400 029
Precenenie pri zlúčení	213 594	0	0	0	0	0	0	0	213 594
Presuny	-297 556	0	0	0	0	0	297 556	0	0
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>802 587</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>556 895</b>	<b>0</b>	<b>1 359 482</b>
Oprávky									
<b>Stav k 1.1.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opravné položky									
<b>Stav k 1.1.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota									
<b>Stav k 1.1.2020</b>	<b>1 114 974</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>398 616</b>	<b>0</b>	<b>1 513 590</b>
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>802 587</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>556 895</b>	<b>0</b>	<b>1 359 482</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
<b>Stav k 1.1.2019</b>	<b>1 132 635</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>254 115</b>	<b>0</b>	<b>1 386 750</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	154 091	0	154 091
Úbytky	27 251	0	0	0	0	0	0	0	27 251
Presuny	9 590	0	0	0	0	0	-9 590	0	0
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>1 114 974</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>398 616</b>	<b>0</b>	<b>1 513 590</b>
Oprávky									
<b>Stav k 1.1.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opravné položky									
<b>Stav k 1.1.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota									
<b>Stav k 1.1.2019</b>	<b>1 132 635</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>254 115</b>	<b>0</b>	<b>1 386 750</b>
<b>Stav k 31.12.2019</b>	<b>1 114 974</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>398 616</b>	<b>0</b>	<b>1 513 590</b>

V priebehu účtovného obdobia boli ako súčasť ocenenia aktivované úroky v hodnote 23 882 EUR (v roku 2019: 17 299 EUR).

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

Predmetom záložného práva sú všetky pozemky vo vlastníctve Spoločnosti. Zriadené bolo odplatne za účelom zabezpečenia záväzkov spriaznenej spoločnosti HB REAVIS Finance SK VI s.r.o. z emisie dlhopisov, a to v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2020	Hodnota k 31.12.2019
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	802 587	1 114 974
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

### 3. Pohľadávky

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2020 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>621 413</b>	<b>0</b>	<b>621 413</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	621 413	0	621 413
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>621 413</b>	<b>0</b>	<b>621 413</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené nižšie:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>3 056</b>	<b>0</b>	<b>3 056</b>
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	3 056	0	3 056
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>3 056</b>	<b>0</b>	<b>3 056</b>

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	0	0
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

### 4. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

## 5. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<b>Opis položky časového rozlíšenia</b>	<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>Stav k 31.12.2019</b>
<b>Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Ostatné	0	1
<b>Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>5 729</b>
Odmena za poskytnutie zábezpeky	0	5 729
<b>Spolu</b>	<b>0</b>	<b>5 730</b>

## PASÍVA

### 1. Vlastné imanie

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

### 2. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 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		
<b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>600 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>600 000</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	600 000	0	0	600 000
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	0	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>600 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>600 000</b>
<b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>384</b>	<b>0</b>	<b>384</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	384	0	384
<b>Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>146 319</b>	<b>0</b>	<b>146 319</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	4 230	0	4 230
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	142 089	0	142 089
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>146 703</b>	<b>0</b>	<b>146 703</b>

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		
<b>Dlhodobé závazky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné dlhodobé závazky, z toho:</b>	<b>1 424 604</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 424 604</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	1 424 604	0	0	0	1 424 604
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	0	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé závazky	0	0	0	0	0
Dlhodobé závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobé závazky spolu</b>	<b>1 424 604</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 424 604</b>
<b>Krátkodobé závazky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 455</b>	<b>0</b>	<b>6 455</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	6 455	0	6 455
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
<b>Ostatné krátkodobé závazky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>116 140</b>	<b>0</b>	<b>116 140</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	115 377	0	115 377
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	763	0	763
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné závazky	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé závazky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>122 595</b>	<b>0</b>	<b>122 595</b>

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

Závazky	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0

### 3. Rezervy

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

Názov položky	Stav k	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k
	1.1.2020				31.12.2020
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>670</b>	<b>1 510</b>	<b>170</b>	<b>500</b>	<b>1 510</b>
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	670	1 510	170	500	1 510
Rezerva na marketingové výdavky	500	0	0	500	0
Rezerva na valuácie	0	1 340	0	0	1 340
Rezerva na zostavenie účtovnej závierky	170	170	170	0	170
<b>Rezervy spolu</b>	<b>670</b>	<b>1 510</b>	<b>170</b>	<b>500</b>	<b>1 510</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k
	1.1.2019				31.12.2019
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>670</b>	<b>670</b>	<b>191</b>	<b>479</b>	<b>670</b>
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	670	670	191	479	670
Rezerva na marketingové výdavky	500	500	21	479	500
Rezerva na zostavenie účtovnej závierky	170	170	170	0	170
<b>Rezervy spolu</b>	<b>670</b>	<b>670</b>	<b>191</b>	<b>479</b>	<b>670</b>

Spoločnosť predpokladá použitie rezerv v roku 2021.

### 4. 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	k	k	k
				31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Dlhodobé pôžičky, z toho:</b>				<b>600 000</b>	<b>1 424 604</b>	<b>600 000</b>	<b>1 424 604</b>
Waterfield Management BV	EUR	8,3	04.10.2025	600 000	1 424 604	600 000	1 424 604
<b>Krátkodobé pôžičky, z toho:</b>				<b>4 230</b>	<b>115 377</b>	<b>4 230</b>	<b>115 377</b>
Waterfield Management BV	EUR	8,3	15.01.2020	0	115 377	0	115 377
Waterfield Management BV	EUR	8,3	15.01.2021	4 230	0	4 230	0
<b>Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:</b>						<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:</b>						<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Spolu</b>						<b>604 230</b>	<b>1 539 981</b>

Uvedená pôžička je poskytnutá spriaznenou stranou za účelom financovania nehnuteľnosti. V účtovnom období roku 2020 bola zčasti splatená nepeňažným vkladom do ostatných kapitálových fondov z príspevkov Spoločníkov.

## 5. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

<b>Opis položky časového rozlíšenia</b>	<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>Stav k 31.12.2019</b>
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	<u>0</u>	<u>0</u>
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	<u>0</u>	<u>0</u>
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	<u>0</u>	<u>0</u>
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Spolu</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

#### 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
<b>Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:</b>	<b>22 619</b>	<b>12 236</b>
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	22 619	12 236
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
<b>Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>22 619</b>	<b>12 236</b>

#### 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	2020	2019
Slovensko - nájomné	11 957	11 970
Slovensko - refakturácie	2 249	266
Luxembursko – poskytnutie zábezpeky	8 413	0
<b>Spolu</b>	<b>22 619</b>	<b>12 236</b>

##### 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
<b>Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>510 833</b>	<b>32 979</b>
Tržby z predaja majetku	510 833	27 250
Odmena za poskytnutie zábezpeky	0	5 729
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	0	0
Bankové úroky	0	0

## NÁKLADY

### 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
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>14 818</b>	<b>13 016</b>
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	14 818	13 016
Informačný systém	6 583	5 241
Marketing	-499	1 579
Právne služby	2 890	2 211
Odborné služby	1 764	0
Valuácie	1 340	2 000
Certifikácia	0	0
Služby pre dane a účtovníctvo	170	1 370
Refakturácie	2 249	266
Ostatné	321	349
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>392 870</b>	<b>27 250</b>
Zostatková cena predaného majetku	392 870	27 250
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>97 756</b>	<b>98 177</b>
<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>	97 756	98 177
Úroky z pôžičky	97 661	98 078
Bankové poplatky	95	99

### 5. Daň z príjmov

Názov položky	2020			2019		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:</b>	<b>27 566</b>			<b>-93 937</b>		
teoretická daň		5 789	21%		-19 727	21%
Daňovo neuznané náklady	182 024	38 225		113 042	23 739	
Výnosy nepodliehajúce dani	-7 829	-1 644		-13 541	-2 844	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	-2 331	-490		-1 932	-405	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	-3 632	-763		0	0	
<b>Spolu</b>	<b>195 798</b>	<b>41 117</b>	<b>152%</b>	<b>3 632</b>	<b>763</b>	<b>-1%</b>
Splatná daň z príjmov		0			0	
Odložená daň z príjmov		0			0	
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>0</b>			<b>0</b>	

## V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

### 1. Podmienené záväzky

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

### 2. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Názov položky	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Rozdiel medzi účtovnou a daňovou hodnotou dlhodobého majetku nadobudnutého nepeňažným vkladom	0	297 556

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

Na základe rozhodnutia jediného spoločníka Spoločnosti Twin City Holding N.V. došlo s účinnosťou od 18.05.2021 z dôvodu vytvorenia jedného uceleného developerského projektu ku zlúčeniu Spoločnosti so spoločnosťou Smart City Office I s.r.o., IČO: 50 847 414 so sídlom Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava. Spoločnosť zanikla a jej nástupníckou spoločnosťou sa stala spoločnosť Smart City Office I s.r.o. Obchodné imanie prešlo na nástupnícku spoločnosť ako na právneho nástupcu v zmysle Zmluvy o zlúčení.

Vzhľadom na to, že zanikajúca spoločnosť a nástupnícka spoločnosť majú toho istého jediného spoločníka Twin City Holding N.V., zlúčenie nebude mať vplyv na výšku základného imania nástupníckej spoločnosti ani na výšku podielu spoločníka v nástupníckej spoločnosti.

Dňom účinnosti zlúčenia sa nástupnícka spoločnosť stala univerzálnym právnym nástupcom zanikajúcej spoločnosti.

## VII. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

### 1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2020	2019
Nákup majetku	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	0	84 683
	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	0	12 731
	Smart City Office V s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	9 590
	Smart City Office III s.r.o. – ostatné spriaznené strany	117	0
Predaj majetku	Smart City Office II s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	879
	Smart City Office V s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	26 371
	Smart City Office III s.r.o. – ostatné spriaznené strany	510 833	0
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	7 003	6 078
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	2 570	2 211
	Stanica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	1 148
	HB Reavis Group s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	1 200
	Smart City Office I s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	4
	Smart City Office III s.r.o. – ostatné spriaznené strany	25	12
	Smart City Office V s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	133

Predaj služieb	Bus Station Services s.r.o. - ostatné spriaznené strany	11 957	11 970
	Smart City Office II s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	133
	Smart City Office V s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	133
	Twin City Infrastructure s.r.o. – ostatné spriaznené strany	2 117	0
	Smart City Office III s.r.o. – ostatné spriaznené strany	133	0
Poskytnutie zábezpeky	HB Reavis Holding S.A. – ostatné spriaznené strany	8 413	5 729
Prijaté pôžičky - istina	Waterfield Management B.V. - ostatné spriaznené strany	0	100 000
Prijaté pôžičky - úrok	Waterfield Management B.V. - ostatné spriaznené strany	121 543	115 377
Splatené pôžičky - istina	Waterfield Management B.V. - ostatné spriaznené strany	939 981	0
Splatené pôžičky - úrok	Waterfield Management B.V. - ostatné spriaznené strany	117 313	0
Tvorba OKF	Twin City Holding N.V. - subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	1 057 294	0
<b>Spriaznená osoba</b>		<b>Stav k</b>	<b>Stav k</b>
		<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	0	6 455
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	0	0
	Stanica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	0
Pohľadávky z obchodného styku	HB Reavis Holding S.A. – ostatné spriaznené strany	8 413	0
	Smart City Office III s.r.o. – ostatné spriaznené strany	613 000	0
Prijaté pôžičky	Waterfield Management B.V. - ostatné spriaznené strany	604 230	1 539 981
Vklad do základného imania	Twin City Holding N.V. - subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	183 110	183 110
OKF	Twin City Holding N.V. - subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	1 072 294	15 000
Rezervy	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	170	170
Príjmy budúcich období	HB Reavis Holding S.A. – ostatné spriaznené strany	0	5 729

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

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

## VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

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

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

## IX. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

### 1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	Stav k				Stav k 31.12.2020
	1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	
Základné imanie	183 110	0	0	0	183 110
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	15 000	0	0	0	15 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	1 057 294	0	0	1 057 294
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 účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	213 594	0	0	213 594
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-114 363	0	0	-94 700	-209 063
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-94 700	-13 550	0	94 700	-13 550
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>-10 953</b>	<b>1 257 338</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 246 385</b>

Položka vlastného imania	Stav k				Stav k 31.12.2019
	1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	
Základné imanie	183 110	0	0	0	183 110
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	15 000	0	0	0	15 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
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	-6 476	0	0	-107 887	-114 363
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-107 887	-94 700	0	107 887	-94 700
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>83 747</b>	<b>-94 700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-10 953</b>

Hodnota splateného základného imania predstavuje 183 110 EUR.

Jediný spoločník rozhodol dňa 30. novembra 2020 o navýšení kapitálových fondov z príspevkov spoločníkov vo výške 1 057 294 EUR vo forme nepeňažného vkladu.

Celková výška ostatných kapitálových fondov Spoločnosti bola k 31. decembru 2020 vo výške 1 072 294 EUR.

Za účelom zlúčenia Spoločnosti bola znaleckým posudkom stanovená k 31.12.2020 všeobecná hodnota podniku, čo zvýšilo výšku vlastného imania Spoločnosti o 213 594,29 EUR.

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

Spoločnosť neúčtovala zisk a stratu priamo na účty vlastného imania.

## **3. Vysporiadanie straty za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná strata za účtovné obdobie od 01. januára 2019 do 31. decembra 2019 vo výške 94 700,11 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

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

## **4. Vysporiadanie straty za bežný rok 2020**

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

## X. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2020	2019
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením</b>	<b>27 566</b>	<b>-93 937</b>
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	0	0
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0	0
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	840	0
Úrokové náklady (netto)	97 661	98 078
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	-117 963	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
<b>Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu</b>	<b>8 104</b>	<b>4 141</b>
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-612 627	1 841
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	94 139	-67 728
Iné	0	0
<b>Prevádzkové peňažné toky</b>	<b>-510 384</b>	<b>-61 746</b>
Názov položky	2020	2019
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		
Prevádzkové peňažné toky	-510 384	-61 746
Zaplatené úroky	-97 661	-98 078
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>-608 045</b>	<b>-159 824</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>		
Nákup dlhodobého majetku	-238 762	-154 090
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	510 833	27 250
Obstaranie finančných investícií	0	0
Precenenie majetku pri zlúčení	213 594	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>485 665</b>	<b>-126 840</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	1 057 294	0
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	0	0
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	-935 751	215 376
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>121 543</b>	<b>215 376</b>
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
<b>Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</b>	<b>-837</b>	<b>-71 288</b>
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	14 540	85 828
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>	<b>13 703</b>	<b>14 540</b>