

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2020

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Twin City VIII s.r.o.
Mlynské Nivy 16
821 09 Bratislava

Spoločnosť Twin City VIII s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 6. septembra 2012 a do Obchodného registra bola zapísaná 14. septembra 2012 (Obchodný register Okresného súdu: Okresný súd Bratislava I v Bratislave, oddiel: Sro, vložka č.84055/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou 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 9. novembra 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 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
počet vedúcich zamestnancov	0	0

7. Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Konatelia:	Ing. Jakub Gossányi Ing. Radoslav Bekö René Popik Mgr. František Rácz	Ing. Jakub Gossányi Ing. Radoslav Bekö René Popik Mgr. František Rácz

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov 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 %			
HB REAVIS GROUP B.V.	5 000	100	100	0	3 000 000
Spolu	5 000	100	100	0	3 000 000

Zmeny v štruktúre spoločníkov Spoločnosti v priebehu roka 2020 nenastali.

Na základe zmluvy o zriadení záložného práva podpísanej dňa 19.12.2016 bolo zriadené záložné právo na celý obchodný podiel jediného spoločníka v prospech záložného veriteľa OTP Banka Slovensko, a. s., so sídlom Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916.

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.

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

Spoločnosť k 31. decembru 2020 vykázala kladné vlastné imanie vo výške 4 093 198 EUR a k 31. decembru 2019 vykázala kladné vlastné imanie vo výške 3 302 415 EUR), pričom obežný majetok prevyšoval k 31. decembru 2020 krátkodobé záväzky o 321 333 EUR (resp. k 31. decembru 2019 krátkodobé záväzky prevyšovali obežný majetok o 270 606 EUR). Zároveň k 31. decembru 2020 spoločnosť vykázala zisk vo výške 378 654 EUR (resp. k 31. decembru 2019 zisk vo výške 78 047 EUR).

Spoločnosť je plne závislá na finančnej podpore materskej spoločnosti. Materská spoločnosť má v pláne poskytovať finančnú aj inú podporu Spoločnosti a tým jej umožniť platenie splatných záväzkov a pokračovať v obchodnej činnosti najmenej do konca roka 2021.

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

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

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

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

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.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena neprevyšuje 2 400 EUR	rôzna	jednorazovo	100,00

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			
<i>Stroje, prístroje a zariadenia</i>	6-12	rovnomerná	8,33-16,67
Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena neprevyšuje 1 700 EUR	rôzna	jednorazovo	100,00

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

c) Goodwill

Goodwill sa účtuje pri 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.

Goodwill sa účtuje pri zlúčení, splynutí a rozdelení, ak účtovná hodnota podielu jednej zúčastnenej spoločnosti v inej zúčastnenej spoločnosti je vyššia než reálna hodnota majetku a záväzkov pripadajúca na tento podiel, pričom účtovnou hodnotou podielu pri splynutí a rozdelení sa rozumie hodnota podielu ocenená reálnou hodnotou. Záporný goodwill sa účtuje v prospech účtu 015 – Goodwill. Pri účtovaní

goodwillu sa zisťuje, v akej výške sa v budúcnosti v súvislosti s goodwillom zvýšia ekonomické úžitky a v súvislosti so záporným goodwillom, znížia ekonomické úžitky. Ak budúce zvýšenie ekonomických úžitkov bude pravdepodobne nižšie než je výška goodwillu zaúčtovaná na účte 015 – Goodwill, príslušná časť goodwillu sa odpíše pri zlúčení, splynutí a rozdelení. Vzniknutý záporný goodwill sa jednorazovo odpíše v prospech účtu 551 - Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku so súvzťažným zápisom na ľarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

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.

Spoločnosť účtovala o goodwill pri nadobudnutí podniku VARA 7, s.r.o. v roku 2013. Pri transakcii vykázala negatívny goodwill vo výške 2 840 832 EUR, ktorý bol v plnej výške odpísaný na účet 075. Negatívny goodwill vznikol ako rozdiel medzi obstarávacou cenou podniku a trhovou hodnotou majetku, ktorý tvoril podnik.

d) Cenné papiere a podiely

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

Zmeny reálnej hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej spoločnosti a nie sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej spoločnosti alebo v spoločnosti s podstatným vplyvom, sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

e) Zásoby

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

Ak sú 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 nevykonalosti pohľadávok.

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

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 ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

Spoločnosť vytvorila v roku 2020 rezervy na spracovanie účtovnej závierky, valuácie a zľavu z nájomného – covid.

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 zdaniťelnému 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) Deriváty

Deriváty sa pri nadobudnutí oceňujú cenou obstarania a ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie zabezpečovacích derivátov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo inom verejnom trhu sa účtujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s vplyvom na výsledok hospodárenia ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov. Výsledok realizácie týchto obchodov sa účtuje ako náklady na derivátové operácie a výnosy z derivátových operácií.

p) 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.

q) 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.

r) 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 prenájmu nehnuteľností.

s) Porovnatel'né údaje

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

t) Oprava chýb minulých období

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

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2020	0	0	0	-2 840 832	0	0	0	-2 840 832
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	0	-2 840 832	0	0	0	-2 840 832
Oprávky								
Stav k 1.1.2020	0	0	0	-2 840 832	0	0	0	-2 840 832
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	0	-2 840 832	0	0	0	-2 840 832
Opravné položky								
Stav k 1.1.2020	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2020	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	0

V priebehu účtovného obdobia neboli ako súčasť ocenenia aktivované úroky.

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	-2 840 832	0	0	0	-2 840 832
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	-2 840 832	0	0	0	-2 840 832
Oprávky								
Stav k 1.1.2019	0	0	0	-2 840 832	0	0	0	-2 840 832
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	-2 840 832	0	0	0	-2 840 832
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

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 hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľ- ské celky trvalých po- rastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2020	2 932 931	7 961 008	694 345	0	0	0	237 895	0	11 826 179
Prírastky	0	0	0	0	0	0	711 452	0	711 452
Úbytky	0	2 604	0	0	0	0	0	0	2 604
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	2 932 931	7 958 404	694 345	0	0	0	949 347	0	12 535 027
Oprávky									
Stav k 1.1.2020	0	1 170 476	206 534	0	0	0	0	0	1 377 010
Prírastky	0	288 455	61 064	0	0	0	0	0	349 519
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	1 458 931	267 598	0	0	0	0	0	1 726 529
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	2 932 931	6 790 532	487 811	0	0	0	237 895	0	10 449 169
Stav k 31.12.2020	2 932 931	6 499 473	426 747	0	0	0	949 347	0	10 808 498

V priebehu účtovného obdobia neboli ako súčasť ocenenia aktivované úroky.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2019	2 932 931	7 961 008	694 345	0	0	0	127 893	0	11 716 177
Prírastky	0	0	0	0	0	0	110 002	0	110 002
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	2 932 931	7 961 008	694 345	0	0	0	237 895	0	11 826 179
Oprávky									
Stav k 1.1.2019	0	881 299	145 469	0	0	0	0	0	1 026 768
Prírastky	0	289 177	61 065	0	0	0	0	0	350 242
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	1 170 476	206 534	0	0	0	0	0	1 377 010
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	2 932 931	7 079 709	548 876	0	0	0	127 893	0	10 689 409
Stav k 31.12.2019	2 932 931	6 790 532	487 811	0	0	0	237 895	0	10 449 169

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	10 808 498	10 449 169
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

3. Pohľadávky

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

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	217 728	9 123	226 851
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	16 704	2 456	19 160
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	201 024	6 667	207 691
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	85 930	0	85 930
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	85 930	0	85 930
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	303 658	9 123	312 781

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:	209 153	2 026	211 179
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	7 547	0	7 547
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	201 606	2 026	203 632
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	25 444	0	25 444
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	25 444	0	25 444
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	234 597	2 026	236 623

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	312 781	236 623
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

4. Pohľadávky z derivátových obchodov

Názov položky	Stav k 31.12.2020			Stav k 31.12.2019		
	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkla- dového ná- stroja	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkla- dového ná- stroja
	pohľadávky	záväzku		pohľadávky	záväzku	
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	0	0	0	0	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	0	0	248	0	7 092 000
Opcia	0	0	0	248	0	7 092 000
Spolu	0	0	0	248	0	7 092 000

Názov položky	Stav k 31.12.2020		Stav k 31.12.2019	
	Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na		Zmena reálnej hodnoty (+/-) s vplyvom na	
	výsledok hospodárenia	vlastné imanie	výsledok hospodárenia	vlastné imanie
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	0	0	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	0	0	-248
Opcia	0	0	0	-248

5. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať s výnimkou rezervného účtu dlhovej služby vo výške 90 000 EUR.

6. 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:	1 421	1 669
Poistenie majetku	761	832
Poistenie zodpovednosti za škodu	660	837
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	357 753	280 049
Vlastné prevádzkové náklady nájomcov refakturované	11 691	17 954
Obratové nájomné GLA	60	1 300
Spoločné prevádzkové náklady	346 002	259 700
Prevádzka a údržba technického zariadenia	0	495
Revízia výťahu 3.Q a 4.Q/2019	0	600
Spolu	359 174	281 718

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.

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 dlhodobé záväzky, z toho:	1 524 084	0	0	0	1 524 084
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	1 370 118	0	0	0	1 370 118
Dlhodobo prijaté preddavky	153 966	0	0	0	153 966
Dlhodobé záväzky spolu	1 524 084	0	0	0	1 524 084
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	657 716	3 182	660 898
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	644 239	0	644 239
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	13 477	3 182	16 659
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	657 716	3 182	660 898

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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 dlhodobé záväzky, z toho:	1 300 000	153 966	0	0	1 453 966
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	1 300 000	0	0	0	1 300 000
Dlhodobo prijaté preddavky	0	153 966	0	0	153 966
Dlhodobé záväzky spolu	1 300 000	153 966	0	0	1 453 966
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	104 682	81 376	186 058
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	97 272	81 376	178 648
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	7 410	0	7 410

Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	27 220	0	27 220
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	12 181	0	12 181
Daňové záväzky a dotácie	0	0	15 039	0	15 039
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	131 902	81 376	213 278

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

Záväzky	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	5 650 000	6 010 000

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:	19 137	5 415	14 854	4 283	5 415
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>19 137</i>	<i>5 415</i>	<i>14 854</i>	<i>4 283</i>	<i>5 415</i>
Účtovná závierka	700	700	700	0	700
Vodné	160	0	160	0	0
Prevádzka a údržba technického zariadenia	495		495	0	0
Konzultačné služby 11,12/2019	1 150	0	1 150	0	0
Elektrina	10 900	0	6 932	3 968	0
Teplo	5 000	0	4 697	303	0
Aktualizácia dokumentácie CO	120	0	120	0	0
Vedenie údajov v evidencii kódov LEI	0	0	0	0	0
Revízia výťahu 3 a 4.Q/2019	600		600	0	0
Poštovné	12	0	0	12	0
Valuácie	0	3 500	0	0	3 500
Rezerva na zľavu z nájomného	0	1 215	0	0	1 215
Rezervy spolu	19 137	5 415	14 854	4 283	5 415

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:	12 044	19 137	12 006	38	19 137
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>12 044</i>	<i>19 137</i>	<i>12 006</i>	<i>38</i>	<i>19 137</i>
Účtovná závierka	700	700	700	0	700
Vodné	265	160	227	38	160
Prevádzka a údržba technického zariadenia	0	495	0	0	495
Konzultačné služby 11,12/2019	0	1 150	0	0	1 150
Elektrina	9 064	10 900	9 064	0	10 900
Teplo	1 839	5 000	1 839	0	5 000

Aktualizácia dokumentácie CO	120	120	120	0	120
Vedenie údajov v evidencii kódov LEI	45	0	45	0	0
Revízia výťahu 3 a 4.Q/2019	0	600	0	0	600
Poštovné	11	12	11	0	12
Rezervy spolu	12 044	19 137	12 006	38	19 137

Spoločnosť predpokladá použitie rezerv v roku 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:						5 290 000	5 650 000
OTP úver	EUR	3M EURIBOR + marža 1,55% p.a.	15.4.2021	5 290 000	5 650 000	5 290 000	5 650 000
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						360 000	360 000
OTP úver - krátkodobá časť	EUR	3M EURIBOR + marža 1,55% p.a.	31.12.2019	0	360 000	0	360 000
OTP úver - krátkodobá časť		3M EURIBOR + marža 1,55% p.a.	31.12.2020	360 000	0	360 000	0
Spolu						5 650 000	6 010 000

Splátkový úver poskytla OTP banka s úverovým rámcom 7 000 000 EUR a konečnou splatnosťou v roku 2025.

Spoločnosť zriadila v prospech banky záložné právo k nehnuteľnosti, obchodnému podielu a pohľadávkam.

5. Prijaté pôžičky od spriaznených strán

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:						1 370 118	1 300 000
HBR FIINANCING LIMITED	EUR	4,5	21.7.2029	1 300 000	1 300 000	1 300 000	1 300 000
HBR FIINANCING LIMITED - úroky	EUR	4,5	21.7.2029	70 118	0	70 118	0
Krátkodobé pôžičky, z toho:						0	12 181
HBR FIINANCING LIMITED - úroky	EUR	4,5	15.1.2020	0	12 181	0	12 181
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Spolu						1 370 118	1 312 181

Pôžičku od HBR FINANCING LIMITED načerpala spoločnosť v roku 2019 a splatila tým úver spoločnosti Waterfield Management B.V. zo skupiny HB REAVIS.

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:	19 975	21 335
Vyúčtovanie tepla VPN - odhad preplatku	1 000	1 151
Úroky z úveru 15.10.-31.12.2019	0	20 184
Úroky z úveru 15.10.-31.12.2020	18 975	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	196 333	194 640
Základné nájomné	189 850	188 157
Dodatočné nájomné SPN	6 483	6 483
Spolu	216 308	215 975

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ 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:	1 652 511	1 677 150
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	1 652 511	1 677 150
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	2 262	0
Čistý obrat celkom	1 654 773	1 677 150

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		Spoločné prevádzkové náklady		Vlastné prevádzkové náklady		Ostatné		Spolu	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Slovensko	963 291	1 043 618	466 952	393 121	118 184	239 023	222 268	1 388	1 652 511	1 677 150
Spolu	963 291	1 043 618	466 952	393 121			222 268	1 388	1 652 511	1 677 150

NÁKLADY

3. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2020	2019
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	550 869	610 471
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	0	0
iné uisťovacie audítorské služby	0	0
súvisiace audítorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	0
ostatné neaudítorské služby	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>550 869</i>	<i>610 471</i>
Nájomné	1 450	1 450
Ekonomické a právne služby	10 534	15 125
Servis technológií	11 724	6 326
Prevádzkové náklady	430 835	417 429
Ostatné	130	1 887
Reprezentačné nedaňové náklady	0	2 377
Valuácie	3 500	4 000
Refakturácie prevádzkových nákladov	78 136	90 958
IT služby	7 212	5 506
Certifikáty	7 343	3 590

Využívanie Bottovej ulice	0	61 721
Poštovné	5	102
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	5 378	3 554
Poistenie nehnuteľnosti	3 361	3 554
Pokuty a úroky z omeškania	18	0
Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	1 899	0
Odpis pohľadávky	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	0	0
Ostatné	100	0
Finančné náklady, z toho:	153 000	384 475
Kurzové straty, z toho:	0	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>153 000</i>	<i>384 475</i>
Úroky z pôžičky	59 155	286 350
Úroky z úveru	91 371	96 774
Bankové poplatky	1 274	1 351
Náklady na derivátové operácie	1 200	0

4. Dane

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:	440 337			137 719		
teoretická daň		92 471	21%		28 921	21%
Daňovo neuznané náklady	21 690	4 555		337 224	70 817	
Výnosy nepodliehajúce dani	-168 298	-35 343		-193 060	-40 543	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu		61 683	14%		59 195	43%
Splatná daň z príjmov		61 683	14%		59 672	43%
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		61 683	14%		59 672	43%

Rozdiel medzi daňou spolu a splatnou daňou 477 EUR je zaúčtovaný v roku 2019 z dôvodu uzavretia účtovných kníh v roku 2018 a pripočítaniu pripočítateľnej položky k základu dane

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

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.

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

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

S účinnosťou odo dňa 01.01.2021, sa trvalo zastavujú práce na stavbe „Polyfunkčná stavba Twin City B7“ umiestnenej v katastrálnom území Staré Mesto. Obstarané investície v hodnote 894 349,02 EUR budú zúčtovné ako zmarené investície, a to k dátumu zhodným s rozhodným dňom.

VII. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2020	2019
Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv			
Iné - ostatné kapitálové fondy	HB REAVIS GROUP B.V.	3 350 000	3 000 000
Ostatné spriaznené strany			
Nákup majetku	HB REAVIS Slovakia a.s.	217 383	96 926
Nákup majetku	Smart City Office I s.r.o.	0	250
Nákup majetku do spotreby	Bus Station Services s.r.o.	0	11 800
Nákup energií	ISTROCENTRUM a.s.	93 392	120 293
Nákup služieb	Twin City Infrastructure s.r.o.	0	61 721
Nákup služieb	ISTROCENTRUM a.s.	423 789	413 669
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s.	3 830	6 220
Nákup služieb	Bus Station Services s.r.o.	1 200	1 320
Nákup služieb	Law Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	6 338	11 545
Nákup služieb	Smart City Services s. r. o.	325	0
Licencie	HB REAVIS Slovakia a.s.	9 305	5 506
Predaj služieb	General Property Services, a.s.	5 627	7 944
Predaj služieb	Bus Station Services s.r.o.	700 325	620 855
Predaj služieb - refakturácie	Slovak Lines Služby, a.s.	76 301	88 799
Predaj majetku	Smart City Services s. r. o.	2 262	0
Prijaté pôžičky	Waterfield Management B.V.	0	72 000
Prijaté pôžičky	HBR FINANCING LIMITED	0	1 300 000
Prijaté pôžičky - úrok	Waterfield Management B.V.	0	274 170
Prijaté pôžičky - splatenie úroku	Waterfield Management B.V.	0	274 170
Prijaté pôžičky - úrok	HBR FINANCING LIMITED	59 155	12 181
Prijaté pôžičky - splatenie istiny	Waterfield Management B.V.	0	4 018 613

	Spriaznená osoba	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv			
Základné imanie	HB REAVIS GROUP B.V.	5 000	5 000
Ostatné kapitálové fondy	HB REAVIS GROUP B.V.	3 350 000	3 000 000
Ostatné spriaznené strany			
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a.s.	589 889	54 773
Závazky z obchodného styku	ISTROCENTRUM a.s.	39 732	110 021
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	0	0
Závazky z obchodného styku	Twin City Infrastructure s.r.o.	0	0
Závazky z obchodného styku	Law Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	3 096	13 854
Rezervy	HB REAVIS Slovakia a.s.	700	1 850
Rezervy	ISTROCENTRUM a.s.		11 060
Prijaté pôžičky	Waterfield Management B.V.	0	0
Prijaté pôžičky - úroky	Waterfield Management B.V.	0	0
Prijaté pôžičky	HBR FINANCING LIMITED	1 310 963	1 300 000

Prijaté pôžičky - úroky	HBR FINANCING LIMITED	59 155	12 181
Pohľadávky z obchodného styku	Bus Station Services s.r.o.	7 701	0
Pohľadávky z obchodného styku	General Property Services, a.s.	1 340	136
Pohľadávky z obchodného styku	Slovak Lines Služby, a.s.	8 004	7 410
Príjmy budúcich období	Bus Station Services s.r.o.	316 502	248 100
Príjmy budúcich období	Slovak Lines Služby, a.s.	0	1 095
Výnosy budúcich období	Bus Station Services s.r.o.	30 048	29 835
Výdavky budúcich období	Bus Station Services s.r.o.	800	682

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

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

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

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

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

IX. PREHLAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného 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	5 000	0	0	0	5 000
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	3 000 000	350 000	0	0	3 350 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	0	0	0	500
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-1 200	1 200	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	220 068	82 143	0	78 047	380 258
Neuhradená strata minulých rokov	0	-21 214	0	0	-21 214
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	78 047	378 654	0	-78 047	378 654
Vlastné imanie spolu	3 302 415	790 783	0	0	4 093 198

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2019
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
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	0	3 000 000	0	0	3 000 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	0	0	0	500
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-952	-248	0	0	-1 200
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	393 656	0	0	-173 588	220 068
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-173 588	78 047	0	173 588	78 047
Vlastné imanie spolu	224 616	3 077 799	0	0	3 302 415

Hodnota splateného základného imania predstavuje 5 000 EUR.

V Spoločnosti boli navýšené ostatné kapitálové fondy jediným Spoločníkom vo výške 3 350 000 EUR.

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

Spoločnosť neúčtovala zisk ani stratu priamo na účty vlastného imania.

3. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Názov položky	2020	2019
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	1 200	-248
<i>Precenenie podielových cenných papierov použitím metódy vlastného imania</i>	0	0
<i>Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov</i>	1 200	-248
<i>Zmena reálnej hodnoty derivátov obchodovaných na neverejnom trhu</i>	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0
Spolu	1 200	-248

4. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2019

Účtovný zisk za rok 2019 vo výške 78 046,50 EUR bol rozdelený nasledovne:

- celá výška zisku bola preúčtovaná na nerozdelený zisk minulých období na účet 428 – Nerozdelený zisk minulých období.

5. Rozdelenie zisku za bežný rok 2020

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol rozdelenie zisku za rok 2020 vo výške 378 654,12 EUR.