

## Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2021

### I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

#### 1. Názov a sídlo

HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.  
Mlynské nivy 16  
821 09 Bratislava

Spoločnosť HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 30. septembra 1994 a do Obchodného registra bola zapísaná 18. októbra 1994 (Obchodný register Okresného súdu Okresný Súd Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.89297/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- kúpa nehnuteľností za účelom ich ďalšieho predaja alebo nájmu a predaj nehnuteľností
- výkon činnosti stavbyvedúceho – pozemné stavby
- stavitel' – vykonávanie jednoduchých stavieb a poddodávok
- vykonávanie inžinierskych, priemyslových, bytových a občianskych stavieb (vrátane vybavenosti sídliskových celkov)
- projektovanie elektrických zariadení
- projektovanie elektrickej požiarnej signalizácie
- sprostredkovateľská činnosť
- konzultačná a poradenská činnosť
- výkon činnosti vedenia uskutočňovania stavieb na individuálnu rekreáciu, prízemných stavieb a stavieb zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m<sup>2</sup> a výšku 15 m, drobných stavieb a ich zmien
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- prenájom hnutelných vecí
- poľnohospodárstvo a lesníctvo vrátane predaja nespracovaných poľnohospodárskych a lesných výrobkov za účelom spracovania ďalšieho predaja
- prípravné práce k realizácii stavby
- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- činnosť autorizovaného architekta
- kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- výkon činnosti stavebného dozoru
- inžinierska činnosť - obstarávateľská činnosť v oblasti stavebníctva v rozsahu voľnej živnosti
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
- Faktoring a forfaiting
- Výskum a vývoj v oblasti prírodných, technických, spoločenských a humanitných vied

## 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 24.5.2021 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

## 4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021 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 2021 do 31. decembra 2021.

## 5. Údaje o skupine

Konsolidovanú účtovnú závierku za skupinu s názvom HB REAVIS, ktorej súčasťou je Spoločnosť, zostavuje HB REAVIS Holding S. a r.l., 21, rue Glesener, L-1631 Luxemburg, IČO B 156 287. Kópiu konsolidovanej účtovnej závierky je možné vyžiadať v sídle uvedenej spoločnosti.

## 6. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	73	82
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	74	75
počet vedúcich zamestnancov	1	1

## 7. Orgány a spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2021:

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:	57.858	100	100	100	46.250.000
<b>Spolu</b>	<b>57.858</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>46.250.000</b>

### Orgány Spoločnosti

Meno, priezvisko, (obch. meno)	Názov orgánu	Poznámka
Ing. Igor Ščerbák	konateľ	od 24.03.2021
Pavel Jonczy	konateľ	od 14.12.2017
Patricia Hodasová	konateľ	od 24.03.2021

## II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

### a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2021 bola zostavená za predpokladu, že spoločnosť bude naďalej schopná pokračovať nepretržite vo svojej činnosti. 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.

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

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

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

### b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

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

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

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne od spoločníkov alebo členov, ktorým sa nezvyšuje základné imanie, sa účtuje bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Ostatné kapitálové fondy.

Náklady na výskum sa neaktivujú, ale sa účtujú do nákladov účtovného obdobia, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj sa účtujú do obdobia, v ktorom vznikli, ale tie, ktoré sa vzťahujú na jasne definovaný výrobok alebo proces, pri ktorých možno preukázať technickú realizovateľnosť a možnosť predaja a Spoločnosť má dostatočné zdroje na dokončenie projektu, jeho predaj alebo na vnútorné využitie jeho výsledkov, sa aktivujú, a to vo výške, ktorá sa pravdepodobne získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Aktivované náklady na vývoj sa odpisujú počas obdobia maximálne päť rokov, a to v tých účtovných obdobiach, v ktorých sa očakáva predaj produktu alebo využívanie procesu. Ak sa zníži ich hodnota, odpisujú sa na sumu, ktorá sa pravdepodobne získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Dlhodobý majetok nadobudnutý zámenou sa oceňuje reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou nadobudnutého dlhodobého majetku a účtovnou hodnotou odovzdávaného majetku sa účtuje podľa charakteru tohto rozdielu na vecne príslušný nákladový účet, na ktorom sa účtuje úbytok majetku alebo na vecne príslušný výnosový účet, na ktorom sa účtuje dosiahnutie výnosu z tohto majetku.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) 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 nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací 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:

Druh majetku	Doba odpisovania	Sadzba odpisov	Odpisová metóda
stroje, prístroje, zariadenia	4 roky	25%	lineárna
drobný dlhodobý hmotný majetok	jednorázový odpis	100%	lineárna

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.

#### d) Cenné papiere a podiely

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

Podielové cenné papiere a podiely držané do splatnosti (účtované ako dlhodobý finančný majetok) ...

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 zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poisťné, provízie a pod.) znížené o zľavy z ceny. Zľava

z ceny poskytnutá k už predaným alebo spotrebovaným zásobám sa účtuje ako zníženie nákladov na predané alebo spotrebované zásoby. Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom A tak, ako to definujú postupy účtovania. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou váženého aritmetického priemeru.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady sú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahrňuje v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob.

Zásoby nadobudnuté zámenou sa oceňujú reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou nadobudnutých zásob a účtovnou hodnotou odovzdaného majetku sa účtuje podľa charakteru tohto rozdielu na vecne príslušný nákladový účet, na ktorom sa účtuje úbytok tohto majetku alebo na vecne príslušný výnosový účet, na ktorom sa účtuje dosiahnutie výnosu z tohto majetku.

Ako nehnuteľnosti na predaj sa účtuje o nehnuteľnosti, ktorá sa obstaráva za účelom ďalšieho predaja. Vynaložené náklady na opravy, technické zhodnotenie a súvisiace náklady spojené nehnuteľnosťou, ktoré vznikajú z dôvodu uvedenia nehnuteľnosti do stavu spôsobilého na predaj sú súčasťou ocenenia nehnuteľnosti na predaj jej obstarávacou cenou. Výnos z predaja a odúčtovaná obstarávacía cena nehnuteľnosti ovplyvní hospodársky výsledok v čase jej predaja.

Ak sú obstarávacía 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) Zákazková výroba**

Ak výsledok zo zákazkovej výroby je možné spoľahlivo odhadnúť a existuje predpoklad, že zákazka nebude stratová, výnosy a náklady pripadajúce na účtovné obdobie sa účtujú metódou stupňa dokončenia, pričom stupeň dokončenia zákazky sa zisťuje kumulatívne ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka ako pomer skutočne vynaložených nákladov na zákazkovú výrobu za vykonanú prácu a aktualizovaného rozpočtu celkových nákladov na zákazkovú výrobu.

Náklady na zákazku sa vykážu v období, v ktorom vznikli. Náklady vynaložené v bežnom roku a súvisiace s budúcou činnosťou na zákazke sa nezahrnú do výpočtu stupňa dokončenia.

Ak výsledok zákazkovej výroby ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, nie je možné spoľahlivo odhadnúť, účtujú sa výnosy v sume vynaložených nákladov v danom účtovnom období, pri ktorých je pravdepodobné, že budú preplatené („metóda nulového zisku“). Možnosť spoľahlivého odhadu výsledku zákazkovej výroby sa prehodnocuje vždy ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa kumulatívny rozdiel medzi doteraz požadovanými platbami za plnenie zákazkovej výroby a hodnotou zákazkovej výroby zistenej podľa metódy stupňa dokončenia alebo podľa metódy nulového zisku vykáže v súvahe ako čistá hodnota zákazky so súvzťažným zápisom v prospech výnosov.

Zhotoviteľom požadované sumy za vykonanú prácu na zákazkovej výrobe sa vykážu ako pohľadávky z obchodného styku so súvzťažným zápisom v prospech výnosov zo zákazky. Preddavky, ktoré zhotoviteľ prijal pred vykonaním príslušnej práce sa vykážu ako prijaté preddavky alebo dlhodobé prijaté preddavky.

Ak sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka predpokladá, že náklady prevýšia výnosy, účtuje sa okamžite o odhade očakávanej straty zo zákazkovej výroby. Výška očakávanej straty je určená bez ohľadu na to, či sa začala práca na zákazkovej výrobe, bez ohľadu na stupeň dokončenia zákazkovej výroby alebo na výšku ziskov, ktorých vznik sa očakáva z iných zmlúv, ku ktorým sa nepristupuje ako k jednej zákazkovej výrobe.

Očakávaná strata zo zákazkovej výroby sa vykáže ako ostatné náklady na hospodársku činnosť. V účtovnom období, v ktorom už nie je pravdepodobná strata zo zákazkovej výroby alebo je pravdepodobné

zníženie straty zo zákazkovej výroby alebo zúčtovanie straty, sa vykáže zníženie ostatných nákladov na hospodársku činnosť.

**g) 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.

**h) Finančné účty**

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

**i) 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.

**j) 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.

**k) 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 reklamácií sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

**l) 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 účtovej závierke v tomto zistenom ocenení.

**m) Zamestnanecké požitky**

Platy, mzdy, príspevky do štátnych dôchodkových a poisťných fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

**n) 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.

**o) 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 vyrovať voči budúcemu základu dane.

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

**p) Dotácie zo štátneho rozpočtu**

O nároku na dotáciu, podporu alebo príspevok sa účtuje, ak je takmer isté, že na základe splnených podmienok na poskytnutie dotácie, podpory alebo príspevku budú tieto finančné prostriedky Spoločnosti poskytnuté.

Prijaté dotácie zo štátneho rozpočtu sa účtujú ako záväzok Spoločnosti ku dňu prijatia. Dotácie na hospodársku činnosť sa účtujú ako ostatné výnosy z hospodárskej činnosti, ak sa dotácia poskytla na úhradu nákladov, a to v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním nákladov vynaložených na príslušný účel, na ktorý sa dotácie na hospodársku činnosť poskytli. Dotácie na dlhodobý majetok sa účtujú v prospech výnosov budúcich období a následne sa vykážu ako ostatné výnosy z hospodárskej činnosti v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov obstaraného dlhodobého majetku.

**q) 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.

**r) 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 bankou 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.

**s) 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.

**t) Porovnateľné údaje**

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

**u) Oprava chýb minulých období**

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





## 2. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
<b>Stav k 1.1.2021</b>	<b>497.640</b>	<b>371.927</b>	<b>20.195</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.232</b>	<b>224.980</b>	<b>0</b>	<b>1.122.974</b>
Prírastky	0	0	8.860	0	0	0	8.860	0	17.720
Úbytky	0	0	0	0	0	0	8.860	0	8.860
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2021</b>	<b>497.640</b>	<b>371.927</b>	<b>29.055</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.232</b>	<b>224.980</b>	<b>0</b>	<b>1.131.834</b>
Oprávkový									
<b>Stav k 1.1.2021</b>	<b>0</b>	<b>350.066</b>	<b>17.199</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>367.265</b>
Prírastky	0	2.523	2.182	0	0	0	0	0	4.705
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>352.589</b>	<b>19.381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>371.970</b>
Opravné položky									
<b>Stav k 1.1.2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44.996</b>	<b>0</b>	<b>44.996</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	22.498	0	22.498
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>67.494</b>	<b>0</b>	<b>67.494</b>
Zostatková hodnota									
<b>Stav k 1.1.2021</b>	<b>497.640</b>	<b>21.861</b>	<b>2.996</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.232</b>	<b>179.984</b>	<b>0</b>	<b>710.713</b>
<b>Stav k 31.12.2021</b>	<b>497.640</b>	<b>19.338</b>	<b>9.674</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.232</b>	<b>157.486</b>	<b>0</b>	<b>692.370</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 1.1.2020</b>	<b>531.998</b>	<b>1.150.929</b>	<b>74.704</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>151.354</b>	<b>224.980</b>	<b>0</b>	<b>2.133.965</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	34.358	779.002	59.615	0	0	138.016	0	0	1.010.991
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>497.640</b>	<b>371.927</b>	<b>15.089</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.338</b>	<b>224.980</b>	<b>0</b>	<b>1.122.974</b>
Oprávky									
<b>Stav k 1.1.2020</b>	<b>0</b>	<b>1.045.898</b>	<b>69.710</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.925</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.121.533</b>
Prírastky	0	83.170	1.997	0	0	0	0	0	85.167
Úbytky	0	779.002	59.614	0	0	819	0	0	839.435
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>350.066</b>	<b>12.093</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.106</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>367.265</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>22.498</b>	<b>0</b>	<b>22.498</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	22.498	0	22.498
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>44.996</b>	<b>0</b>	<b>44.996</b>
Zostatková hodnota									
<b>Stav k 1.1.2020</b>	<b>531.998</b>	<b>105.031</b>	<b>4.994</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>145.429</b>	<b>202.482</b>	<b>0</b>	<b>989.934</b>
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>497.640</b>	<b>21.861</b>	<b>2.996</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.232</b>	<b>179.984</b>	<b>0</b>	<b>710.713</b>





### Rozhodujúci vplyv, spoločný rozhodujúci vplyv a podstatný vplyv

Spoločnosť má určitý dlhodobý finančný majetok umiestnený v iných účtovných jednotkách, kde prostredníctvom tohto umiestnenia Spoločnosť vykonáva rozhodujúci vplyv, spoločný rozhodujúci vplyv alebo podstatný vplyv.

Výška vlastného imania k 31. decembru 2021, výsledok hospodárenia za bežné účtovné obdobie a iné informácie o týchto účtovných jednotkách sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Obchodné meno a sídlo	Podiel na ZI v %	Podiel na iných zložkách vlastného imania v %	Výška vlastného imania	Výsledok hospodárenia	Výška príspevkov do kapitálových fondov z príspevkov	Účtovná hodnota DFM
<b>Rozhodujúci vplyv</b>						
HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	100%	100%	34.461.433	-30.078.600	4.071.055	0
DVL Engineering a.s.	100%	100%	-15.909	-13.667	80.000	0
<b>Spoločný rozhodujúci vplyv</b>						
HBR Consulting, a.s.	39%	39%	14.158	-12.433	3.000	5.580
<b>Spolu</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>5.580</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Obchodné meno a sídlo	Podiel na ZI v %	Podiel na iných zložkách vlastného imania v %	Výška vlastného imania	Výsledok hospodárenia	Výška príspevkov do kapitálových fondov z príspevkov	Účtovná hodnota DFM
<b>Rozhodujúci vplyv</b>						
HB REAVIS MANAGEMENT CZ spol. s r.o.	100%	100%	-8.559.651	-4.226.071	4.071.055	0
DVL Engineering a.s.	100%	100%	-2.184	-16.010	80.000	0
<b>Podstatný vplyv</b>						
HBR Consulting a.s.	30%	30%	5.975	0	0	0
<b>Spolu</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>0</b>

### Ocenenie metódou vlastného imania

Spoločnosť k 31. decembru 2021 ocenila metódou vlastného imania nasledovné zložky dlhodobého finančného majetku:

Názov položky	Hodnota k 31.12.2021	Hodnota k 31.12.2020	Zvýšenie/zníženie hodnoty (+/-)	Vplyv ocenenia na výsledok hospodárenia	Vplyv ocenenia na vlastné imanie
HB REAVIS MANAGEMENT CZ s.r.o.	0	0	-4079440		-4079440
DVL Engineering a.s.	0	0	-80101		-80101
HBR Consulting a.s.	5580		-3395		-3395
<b>DFM ocenený metódou vlastného imania spolu</b>	<b>5.580</b>	<b>0</b>	<b>-4.162.936</b>	<b>0</b>	<b>-4.162.936</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Hodnota k 31.12.2020	Hodnota k 31.12.2019	Zvýšenie/ zníženie hodnoty (+/- )	Vplyv oce- nenia na vý- sledok hos- podárenia	Vplyv oce- nenia na vlastné imanie
HB REAVIS MANAGEMENT CZ s.r.o.	0	1571423	-4079440		-4079440
DVL Engineering a.s.	0	100	-80101		-80101
HBR Consulting a.s.	5975	5975			
<b>DFM ocenený metódou vlastného imania spolu</b>	<b>5.975</b>	<b>1.577.498</b>	<b>-4.159.541</b>	<b>0</b>	<b>-4.159.541</b>

Zobrazenie pohybu v oceňovacích rozdieloch vykázaných vo vlastnom imaní z dôvodu ocenenia metódou vlastného imania je uvedené v poznámkach v časti VIII, bod 3.

#### 4. Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj

Všeobecné informácie o zákazkovej výstavbe nehnuteľnosti určenej na predaj sú uvedené nižšie.

Názov položky	2021	2020
Vyfakturované nároky za vykonanú prácu na zákaz- kovej výstavbe	93.928.998	91.528.939
Úprava nárokov podľa stupňa dokončenia alebo me- tódou nulového zisku	-19.817.516	-21.531.298
Hodnota zmluvných výnosov	74.111.482	69.997.641
Náklady na zákazkovú výstavbu	70.951.734	65.201.050
Hrubý zisk / hrubá strata	3.159.748	4.796.591

## 5. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.1.2021	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zá- niku opodstat- nenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyra- denia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2021
<b>Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0
<b>Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>435.353</b>	<b>45.210</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>480.563</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	435.353	45.210	0	0	480.563
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>152.876</b>	<b>113</b>	<b>0</b>	<b>152.248</b>	<b>741</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	152.876	113	0	152.248	741
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>588.229</b>	<b>45.323</b>	<b>0</b>	<b>152.248</b>	<b>481.304</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2020	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zá- niku opodstat- nenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyra- denia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2020
<b>Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0
<b>Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>434.676</b>	<b>677</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>435.353</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	434.676	677	0	0	435.353
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>152.876</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>152.876</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	152.876	0	0	152.876
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>434.676</b>	<b>153.553</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>588.229</b>

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti.

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2021 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>4.512.963</b>	<b>11.463.631</b>	<b>15.976.594</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	2.913.292	10.628.820	13.542.112
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	1.599.671	834.811	2.434.482
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>46.094.779</b>	<b>741</b>	<b>46.095.520</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	45.519.428	0	45.519.428
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	554.798	0	554.798
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	20.553	741	21.294
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>50.607.742</b>	<b>11.464.372</b>	<b>62.072.114</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>13.877.015</b>	<b>15.382.822</b>	<b>29.259.837</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	8.486.998	14.882.459	23.369.457
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	83.098	0	83.098
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	5.306.919	500.363	5.807.282
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>36.229.934</b>	<b>152.876</b>	<b>36.382.810</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	35.533.126	0	35.533.126
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	696.808	0	696.808
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	152.876	152.876
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>50.106.949</b>	<b>15.535.698</b>	<b>65.642.647</b>

## 6. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

## 7. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
<b>Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>17.111</b>	<b>17.318</b>
prenájom pozemku	17.111	17.318
	0	0
	0	0
	0	0
<b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>18.684</b>	<b>11.515</b>
poistenie, vzdelávanie, letenka, ubytovanie	6.272	632
poplatok za používanie frekvenci	0	0
nájom	12.412	10.391
telefónne poplatky	0	492
<b>Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
<b>Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>580.393</b>	<b>130.492</b>
stavebné a prípravné práce	580.393	57.618
poistná udalosť-očakávaná úhrada od poisť.	0	72.874
	0	0
	0	0
<b>Spolu</b>	<b>616.188</b>	<b>159.325</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 VIII na strane 30.

### 2. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2021	2020
<b>Začiatkový stav sociálneho fondu</b>	<b>266</b>	2.118
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	15.022	17.190
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
<b>Tvorba sociálneho fondu spolu</b>	<b>15.022</b>	17.190
<b>Čerpanie sociálneho fondu</b>	<b>12.812</b>	19.042
<b>Konečný zostatok sociálneho fondu</b>	<b>2.476</b>	<b>266</b>

### 3. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2021:

#### Závazky so zostatkovou dobou splatnosti

Názov položky	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
<b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</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	0	0	0
<b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.476</b>	<b>0</b>	<b>2.476</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
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 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	2.476	0	2.476
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>0</b>	<b>2.476</b>	<b>0</b>	<b>2.476</b>
<b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>6.918.918</b>	<b>8.920.130</b>	<b>600.934</b>	<b>16.439.982</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	168.616	61.817	230.433
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	6.918.918	8.751.514	539.117	16.209.549
<b>Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.830.277</b>	<b>0</b>	<b>19.830.277</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	19.817.516	0	19.817.516
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
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	3.055	0	3.055
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	9.706	0	9.706
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>6.918.918</b>	<b>28.750.407</b>	<b>600.934</b>	<b>36.270.259</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
<b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</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	0	0	0
<b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>	<b>266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>266</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
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 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	266	0	0	0	266
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>266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>266</b>
<b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>10.641.874</b>	<b>6.420.882</b>	<b>104.234</b>	<b>17.166.990</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1.357.617	0	1.357.617
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	10.641.874	5.063.265	104.234	15.809.373
<b>Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35.244.507</b>	<b>0</b>	<b>35.244.507</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	21.531.298	0	21.531.298
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	13.425.381	0	13.425.381
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	158.262	0	158.262
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	96.296	0	96.296
Daňové záväzky a dotácie	0	0	28.584	0	28.584
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	4.686	0	4.686
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>10.641.874</b>	<b>41.665.389</b>	<b>104.234</b>	<b>52.411.497</b>

#### 4. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2021 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k				Stav k 31.12.2021
	1.1.2021	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>1.597.107</b>	<b>2.739.803</b>	<b>1.597.107</b>	<b>0</b>	<b>2.739.803</b>
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	144.852	198.758	144.852	0	198.758
nevyčerpané dovolenky+odvody	144.852	198.758	144.852	0	198.758
	0	0	0	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	1.452.255	2.541.045	1.452.255	0	2.541.045
stavebné a prípravné práce	1.014.800	1.085.632	1.014.800	0	1.085.632
rezerva odmeny	202.500	880.620	202.500	0	880.620
rezervy réžia	234.955	574.793	234.955	0	574.793
<b>Rezervy spolu</b>	<b>1.597.107</b>	<b>2.739.803</b>	<b>1.597.107</b>	<b>0</b>	<b>2.739.803</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k				Stav k 31.12.2020
	1.1.2020	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>3.055.083</b>	<b>1.597.107</b>	<b>3.055.083</b>	<b>0</b>	<b>1.597.107</b>
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	511.959	144.852	511.959	0	144.852
nevyčerpané dovolenky+odvody	511.959	144.852	511.959	0	144.852
	0	0	0	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	2.543.124	1.452.255	2.543.124	0	1.452.255
stavebné a prípravné práce	1.805.972	1.014.800	1.805.972	0	1.014.800
rezerva odmeny	487.426	202.500	487.426	0	202.500
rezervy réžia	249.726	234.955	249.726	0	234.955
	0	0	0	0	0
<b>Rezervy spolu</b>	<b>3.055.083</b>	<b>1.597.107</b>	<b>3.055.083</b>	<b>0</b>	<b>1.597.107</b>

#### 5. 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 31.12.2021	k 31.12.2020	k 31.12.2021	k 31.12.2020
<b>Dlhodobé bankové úvery, z toho:</b>						<b>40.000.000</b>	<b>55.000.000</b>
EXIM banka	EUR	3,8	30.4.2024	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000
EXIM banka	EUR	3,8	30.4.2024	0	15.000.000	0	15.000.000
				0	0	0	0
				0	0	0	0
<b>Krátkodobé bankové úvery, z toho:</b>						<b>15.000.232</b>	<b>324</b>
Tatrabanka-krditná karta	EUR	19	21.1.2022	232	324	232	324
EXIM banka	EUR	3,8	30.4.2022	15.000.000	0	15.000.000	0
				0	0	0	0
				0	0	0	0
<b>Spolu</b>						<b>55.000.232</b>	<b>55.000.324</b>

## 6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
<b>Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
<b>Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>2</b>	<b>541.858</b>
úroky z dlhopisov	0	0
úroky cashpool	2	7.747
úroky Exim banka	0	534.111
	0	0
<b>Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>495.544</b>	<b>543.985</b>
nájom OMV	495.544	543.985
	0	0
	0	0
	0	0
<b>Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>48.441</b>	<b>50.241</b>
nájom OMV	48.441	48.441
nájom ostatné	0	1.800
	0	0
	0	0
<b>Spolu</b>	<b>543.987</b>	<b>1.136.084</b>

## 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	2021	2020
<b>Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:</b>	<b>82.451.603</b>	<b>86.802.686</b>
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	7.103.948	16.805.172
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	75.347.655	69.997.514
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
<b>Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou</b>	<b>3.801.848</b>	<b>3.713.758</b>
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>86.253.451</b>	<b>90.516.444</b>

#### *Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou*

Tržby z predaja dlhodobého nehmotného a dlhodobého hmotného majetku	0	171.559
Tržby z predaja materiálu	0	750
Zmluvné pokuty, penále a úroky z omeškania	0	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	162.968	39.242
Úroky	3.638.880	3.502.207
<b>Spolu</b>	<b>3.801.848</b>	<b>3.713.758</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 od- bytu	stavba		vyslanie		prenájom priesto- rov, pozemkov		Spolu	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Slovensko	81.698.259	86.154.677	0	0	53.031	59.350	81.751.290	86.214.027
Česko	0	0	0	0	0	0	0	0
Anglicko	0	0	35.259	17.247	0	0	35.259	17.247
Maďarsko	0	0	60.834	246.174	0	0	60.834	246.174
Poľsko	0	0	90.652	79.291	0	0	90.652	79.291
Nemecko	0	0	513.568	245.947	0	0	513.568	245.947
<b>Spolu</b>	<b>81.698.259</b>	<b>86.154.677</b>	<b>700.313</b>	<b>588.659</b>	<b>53.031</b>	<b>59.350</b>	<b>82.451.603</b>	<b>86.802.686</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	2021	2020
<b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>162.969</b>	<b>219.554</b>
odpis pohľadávky	1	8.003
dohoda u urovnání	162.968	0
poistné plnenie	0	28.774
ostatné	0	10.468
predaj majetku	0	172.309
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>3.660.276</b>	<b>3.502.598</b>
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	21.396	391
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	3.638.880	3.502.207
úroky z poskyt. Pôžičiek	3.638.877	3.502.204
bankové úroky	3	3

## NÁKLADY

### 4. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2021	2020
<b>Osobné náklady, z toho:</b>	<b>4.842.521</b>	<b>3.874.098</b>
Mzdy	3.563.436	2.806.634
Ostatné náklady na závislú činnosť	0	0
Sociálne poistenie	839.503	688.369
Zdravotné poistenie	356.344	276.129
Sociálne zabezpečenie	83.238	102.966

## 5. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2021	2020
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>77.111.947</b>	<b>80.678.750</b>
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	9.000	9.000
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	9.000	9.000
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	77.102.947	80.588.750
účtovná závierka, účt. Služby	171.860	160.271
softverové služby, It služby	50.854	79.799
prenájom priestorov	640.565	554.422
právne služby, poradenstvo	50.854	328.416
stavebné služby	75.052.436	78.356.161
služby externé	847.551	833.965
opravy a údržba	12.062	19.322
cestovné, ubytovanie	43.565	48.919
repre	6.131	10.635
ostatné	108.701	137.193
prenájom aut	118.368	140.647
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>70.166</b>	<b>381.584</b>
dary	0	0
pokuty a penále	1.230	11.048
ostatné	1.950	2.715
odpis pohľadávky	158.379	42.713
opravné položky k pohľadávkam	-106.925	153.553
predaný majetok	0	171.555
odpis záväzku	15.532	0
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>2.256.452</b>	<b>3.911.143</b>
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	27.517	16.697
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	13.956
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	2.228.935	3.894.446
bankové poplatky	6.713	6.106
úroky	2.222.222	3.888.340

## 6. Dane

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

Názov položky	2021			2020			
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %	
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:</b>	<b>441.726</b>			<b>55.881</b>			
teoretická daň		92.762	21%		11.735	21%	
Daňovo neuznané náklady	2.966.381	622.940		3.453.916	725.322		
		-			-		
Výnosy nepodliehajúce dani	-1.735.541	364.464		-2.611.476	548.410		
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0		
		-			-		
Umorenie daňovej straty	-1.672.566	351.239		-898.320	188.647		
Zmena sadzby dane	0	0		0	0		
Iné	0	0		0	0		
<b>Spolu</b>		<b>-0</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-0</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
Splatná daň z príjmov		1	0%		49.747	89,02%	
Odložená daň z príjmov		0			0		
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>1</b>	<b>0%</b>		<b>49.747</b>	<b>89,02%</b>	

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

Po 31. decembri 2021 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2021.

## VI. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

### 1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2021	2020
nákup materiálu	Apollo Property Management, s.r.o.	36.837	9.574
nákup materiálu	Bus Station Services s.r.o.	4.202	3.664
nákup materiálu	HB Reavis Group s.r.o.	52	0
nákup materiálu	HB REAVIS Slovakia a.s.	2.975	53
nákup materiálu	ISTROCENTRUM s.r.o.	110.883	233.332
nákup materiálu	Nivy Tower s.r.o.	0	28.169
nákup materiálu	Stanica Nivy s. r. o.	8.088	0
nákup služieb	Apollo Property Management, s.r.o.	13.332	1.620
nákup služieb	Bus Station Services s.r.o.	372	0
nákup služieb	HB REAVIS GROUP CZ, s.r.o.	95.923	114.340
nákup služieb	HB Reavis Group s.r.o.	0	1.332
nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s.	658.645	865.100
nákup služieb	HB REM, spol. s r.o.	149.709	179.195
nákup služieb	HubHub Slovakia s.r.o.	19.951	120
nákup služieb	HubHub Group s. r. o.	138	0
nákup služieb	ISTROCENTRUM s.r.o.	33.831	326
nákup služieb	LAW & TRUST	3.191	6.185
nákup služieb	Tržnica Nivy s.r.o.	1.951	0
nákup služieb	WALL & Partners a.s.	790.492	0
predaj služieb	HB Reavis Construction Germany GmbH	513.568	245.934
predaj služieb	HB Reavis Construction Hungary Kft.	60.834	271.254
predaj služieb	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. Z	90.652	79.291
predaj služieb	HB REAVIS CONSTRUCTION UK LTD	35.259	17.247
predaj služieb	HB REAVIS GROUP B.V.	61.959	95.239
predaj služieb	HB REAVIS Slovakia a.s.	40.411	0
predaj služieb	HubHub Slovakia s.r.o.	2.960	1.330.312
predaj služieb	INLOGIS V s.r.o.	35.102	0
predaj služieb	Ivan Chrenko	132.829	545.751
predaj služieb	LUGO, s. r. o.	870.000	0
predaj služieb	Marcel Sedlák	0	477
predaj služieb	Nivy Tower s.r.o.	1.495.537	2.965.821
predaj služieb	Nové Apollo s. r. o.	8.978.941	0
predaj služieb	Slovak Lines Express, a.s.	40.954	0
predaj služieb	Slovak Lines Služby, a.s.	73.396	0
predaj služieb	Smart City Centre s.r.o.	9.546.857	7.133.233
predaj služieb	Smart City Office V s.r.o.	0	7.355
predaj služieb	Smart City Office VII s.r.o.	0	5.590
predaj služieb	SPV Vištuk s.r.o.	51.281	555.952
predaj služieb	Stanica Nivy s. r. o.	56.253.967	66.754.335
predaj služieb	Symbiosy s. r. o.	40.647	0
predaj služieb	Twin City Infrastructure s.r.o.	727.564	4.684.208
predaj služieb	Twin City IV s.r.o.	0	6.025
predaj služieb	Vištuk Facilities s.r.o.	5.913	107.982
predaj služieb	Waterfield Management B.V.	0	0
predaj služieb	Zdenko Kučera	283	375
úroky z dlhopisov	Waterfield Management B.V.	0	1.720.571
úrok z prijatej pôžičky	HB REAVIS Slovakia a.s.	54.960	42.959
úrok z prijatej pôžičky	HBR FINANCING LIMITED	47.260	0
úroky z poskytnutých pôžičiek	CHM 1 sp. Z o.o.	879.924	828.031
úroky z poskytnutých pôžičiek	CHM 2 sp. Z o.o.	588.622	553.963
úroky z poskytnutých pôžičiek	ONE HOUSE S. á r.l.	566.330	609.164
úroky z poskytnutých pôžičiek	POLCOM INVESTMENT VI Sp. Z o.o.	1.597.713	1.503.634

Spriaznená osoba		Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Závazky z obchodného styku	Apollo Property Management, s.r.o.	55.022	1.088
Závazky z obchodného styku	Bus Station Services s.r.o.	203	565
Závazky z obchodného styku	HubHub Group s. r. o.	159	0
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Group CZ, s.r.o.	24.606	23.539
Závazky z obchodného styku	ISTROCENTRUM s.r.o.	20.617	36.280
Závazky z obchodného styku	Twin City Infrastructure s.r.o.	77.547	1.296.145
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a.s.	3.570	0
Závazky z obchodného styku	HB REM, spol. s r.o.	14.684	0
Závazky z obchodného styku	WALL & Partners a.s.	24.320	0
Závazky z obchodného styku	Stanica Nivy s. r. o.	9.705	0
Závazky cash pooling	HB REAVIS Slovakia a.s.	0	13.425.381
zákl. imanie	HB REAVIS GROUP B.V.	57.858	57.858
vklad OKF	HB REAVIS GROUP B.V.	46.250.000	46.250.000
skupinová DPH	INLOGIS IV s.r.o.	2.096	1.467
skupinová DPH	INLOGIS V s.r.o.	5.020	1.752
skupinová DPH	INLOGIS VII s.r.o.	2.589	1.467
Pohľadávky z obchodného styku	dobré m(i)esto o.z.	0	1.405
Pohľadávky z obchodného styku	HB Reavis Construction Germany GmbH	745.582	331.675
Pohľadávky z obchodného styku	HB Reavis Construction Hungary Kft.	2.863	58.595
Pohľadávky z obchodného styku	HB REAVIS CONSTRUCTION PL Sp. Z	22.030	17.558
Pohľadávky z obchodného styku	HB REAVIS CONSTRUCTION UK LTD	0	5.525
Pohľadávky z obchodného styku	HB REAVIS GROUP B.V.	0	83.098
Pohľadávky z obchodného styku	HubHub Slovakia s.r.o.	0	32.324
Pohľadávky z obchodného styku	Ivan Chrenko	287.455	128.060
Pohľadávky z obchodného styku	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	1	0
Pohľadávky z obchodného styku	Zdenko Kučera	1.009	450
Pohľadávky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a.s.	3.648	0
Pohľadávky z obchodného styku	INLOGIS V s.r.o.	41.090	0
Pohľadávky z obchodného styku	Nové Apollo s. r. o.	4.431.070	0
Pohľadávky z obchodného styku	Nivy Tower s.r.o.	0	153.202
Pohľadávky z obchodného styku	Smart City Centre s.r.o.	0	6.012.864
Pohľadávky z obchodného styku	Slovak Lines Express, a.s.	12.683	0
Pohľadávky z obchodného styku	SPV Vištuk s.r.o.	3.351	48.780
Pohľadávky z obchodného styku	Stanica Nivy s. r. o.	7.984.189	16.418.438
Pohľadávky z obchodného styku	HubHub Slovakia s. r. o.	3.600	0
Pohľadávky z obchodného styku	Twin City Infrastructure s.r.o.	3.540	160.008
úver+úroky	CHM 1 sp. Z o.o.	14.355.024	13.475.100
úver+úroky	CHM 2 sp. Z o.o.	9.602.754	9.014.131
úver+úroky	ONE House S.á r.l.	0	15.609.164
úver+úroky	POLCOM INVESTMENT VI Sp. Z o.o.	26.064.984	24.467.271
Pohľadávky cash pooling	HB REAVIS Slovakia a.s.	42.453.168	32.038.254
obchod podiel	HBR Consulting a.s.	5.580	5.975

## VII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

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

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

## VIII. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

### 1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k		Úbytky	Presuny	Stav k	
	1.1.2021	Prírastky			31.12.2021	
Základné imanie	57.858	0	0	0	57.858	
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	46.250.000	0	0	0	46.250.000	
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0	
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	5.786	5.786	
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	-4.159.541	0	3.395	0	-4.162.936	
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	0	0	0	0	0	
	-				-	
Neuhradená strata minulých rokov	26.500.948	0	0	348	26.500.600	
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	6.134	441.725	0	-6.134	441.725	
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>15.653.503</b>	<b>441.725</b>	<b>3.395</b>	<b>0</b>	<b>16.091.833</b>	

Položka vlastného imania	Stav k		Úbytky	Presuny	Stav k	
	1.1.2020	Prírastky			31.12.2020	
Základné imanie	57.858	0	0	0	57.858	
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	46.250.000	0	0	0	46.250.000	
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	-808.017	0	3.351.524	0	-4.159.541	
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	0	0	0	0	0	
	-				-	
Neuhradená strata minulých rokov	20.426.689	0	0	-6.074.259	26.500.948	
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-6.074.259	6.134	0	6.074.259	6.134	
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>18.998.893</b>	<b>6.134</b>	<b>3.351.524</b>	<b>0</b>	<b>15.653.503</b>	

Hodnota splateného základného imania predstavuje 57 858 EUR.

## 2. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Názov položky	2021	2020
<b>Valuation adjustments from revaluation of assets and liabilities</b>	<b>3.395</b>	<b>-3.351.524</b>
Precenenie podielových cenných papierov použitím metódy vlastného imania	0	0
Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov	0	0
Zmena reálnej hodnoty derivátov obchodovaných na neverejnom trhu	0	0
Precenenie HBR Consulting a.s.	3.395	0
precenenie HBR MANAGEMENT CZ použitím metódy vlastného imania	0	-3.271.423
precenenie DVL použitím metódy vlastného imania	0	-80.101
<b>Total</b>	<b>3.395</b>	<b>-3.351.524</b>

## 3. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2020

Názov položky	Rozdelenie účtovného zisku 2020
Prídel do zákonného rezervného fondu	5.786
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Prídel do sociálneho fondu	0
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	348
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	0
Iné	0
<b>Spolu</b>	<b>6.134</b>

## 4. Rozdelenie zisku za bežný rok 2021

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol rozdelenie zisku za rok 2021.

## IX. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotku, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Prehľad peňažných tokov s použitím nepriamej metódy vykázovania			
Označ.	Názov položky	Suma v EUR	Suma v EUR
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		<b>rok 2021</b>	<b>rok 2020</b>
<b>Z./S.</b>	<b>Zisk/Strata</b>	<b>441.725</b>	<b>55.881</b>
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce hospodársky výsledok z bežnej činnosti	<b>-2.304.912</b>	<b>2.944.254</b>
A.1.1.	Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	4.704	85.168
A.1.4.	Zmena stavu rezerv	1.142.696	-1.457.976
A.1.5.	Zmena stavu opravných položiek	-84.427	153.553
A.1.6.	Zmena stavu položiek časového rozlíšenia	-1.048.960	2.330.530
A.1.8.	Úroky účtované do nákladov (+)	2.222.222	3.888.339
A.1.9.	Úroky účtované do výnosov (-)	-3.638.880	-3.502.207
A.1.10.	Kurzový zisk vyčíslený k peňažným prostriedkom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
A.1.11.	Kurzová strata vyčíslená k peňažným prostriedkom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
A.1.12.	Výsledok z predaja dlhodobého majetku	0	-4
A.1.13.	Ostatné položky nepeňažného charakteru	240.429	-11.125
A.2.	Zmena stavu pracovného kapitálu	-1.116.947	11.084.276
A.2.1.	Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti	-389.939	5.495.762
A.2.2.	Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti	-727.008	5.588.514
A.2.3.	Zmena stavu zásob	0	0
	<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti s výnimkou príjmov a výdavkov, ktoré sa uvádzajú osobitne v iných častiach prehľadu peňažných tokov</b>	<b>-2.980.134</b>	<b>14.084.411</b>
A.3.	Prijaté úroky (+)	3.638.880	3.502.207
A.4.	Výdavky na zaplatené úroky (-)	-2.222.222	-3.888.339
A.6.	Výdavky na zaplatené dividendy a iné podiely na zisku	0	0
	<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>-1.563.476</b>	<b>13.698.279</b>
A.7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky	-12.437	-49.747
	<b>Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti</b>	<b>-1.575.913</b>	<b>13.648.532</b>
B.1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmot.majetku	0	0
B.2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmot.majetku	-8.860	0
B.3.	Výdavky na obstar.dlhod.cenných papierov a podielov	-3.000	0
B.5.	Príjmy z predaja dlhodobého hmot.majetku	0	171.559
	<b>Čistý peňažný tok z investičnej činnosti</b>	<b>-11.860</b>	<b>171.559</b>
C.1.	<b>Peňažné toky vo vlastnom imaní</b>	2.739	-3.351.524
C.2.	<b>Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti</b>	1.574.619	-10.188.358
C.2.3.	Príjmy z úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka	0	0
C.2.4.	Výdavky na splácanie úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka	0	-29.100.000
C.2.5.	Príjmy z prijatých pôžičiek	15.000.000	10.936.115
C.2.6.	Výdavky na splácanie pôžičiek	-13.425.381	7.975.527
	<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>1.577.358</b>	<b>-13.539.882</b>
D.	<b>Čisté zníženie peňažných prostriedkov (+/-)</b>	<b>-10.415</b>	<b>280.209</b>
E.	<b>Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia</b>	<b>791.376</b>	<b>511.167</b>
F.	<b>Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka</b>	<b>780.961</b>	<b>791.376</b>
G.	<b>Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
H.	<b>Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia, upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka</b>	<b>780.961</b>	<b>791.376</b>