

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2021

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Nivy Tower s.r.o.
Mlynské Nivy 16
821 09 Bratislava

Spoločnosť Nivy Tower s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 3. februára 2017 a do Obchodného registra bola zapísaná 16. februára 2017 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka č.117440/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

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

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 26. júla 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 01. januára 2021 do 31. decembra 2021.

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 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
<i>počet vedúcich zamestnancov</i>	0	0

7. Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Konatelia:	René Popik Matúš Lipták Ing. Radoslav Bekö	René Popik Matúš Lipták Ing. Radoslav Bekö

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2021:

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
HB REAVIS GROUP B.V.	27 500	100%	100%	0
Spolu	27 500	100%	100%	0

V roku 2021 sa zmenil spoločník a od 18.03.2021 sa novým jediným spoločníkom stal HB REAVIS GROUP B.V.

Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na obchodný podiel a súvisiace práva zo dňa 01. augusta 2018 bolo v roku 2018 zriadené záložné právo na obchodný podiel Spoločníka v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava.

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Spoločnosť je plne závislá na finančnej podpore materskej spoločnosti. Vedenie spoločnosti obdržalo od materskej spoločnosti vyhlásenie o finančnej podpore, ktoré potvrdzuje, že materská spoločnosť má v pláne poskytovať finančnú aj inú podporu Spoločnosti, a tým jej umožniť platenie splatných záväzkov a pokračovať v obchodnej činnosti najmenej do konca roka 2022.

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.). Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného a hmotného majetku môžu byť aj úroky z úverov, ak sa tak Spoločnosť rozhodla do momentu zaradenia majetku do používania.

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

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

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

Dlhodobý majetok nadobudnutý zámenou sa oceňuje reálnou hodnotou. Rozdiel medzi reálnou hodnotou nadobudnutého dlhodobého majetku a účtovnou hodnotou 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, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávacia 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:

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

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

c) Goodwill

Goodwill sa účtuje pri kúpe alebo vklade podniku alebo jeho časti, ak je kúpna cena alebo uznaná hodnota vkladu vyššia ako je reálna hodnota jednotlivých zložiek majetku a záväzkov, ktorou sa tento majetok a záväzky ocenia v účtovníctve kupujúceho alebo prijímateľa vkladu. Záporný goodwill sa za 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 kúpe alebo vklade podniku alebo jeho časti. Vzniknutý záporný goodwill sa jednorazovo odpíše v prospech účtu 551 - Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku so súvzťažným zápisom na ľarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

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

Spoločnosti v roku 2017 vznikol záporný goodwill vo výške 40 EUR v dôsledku nepeňažného vkladu časti podniku materskou spoločnosťou. Vzniknutý záporný goodwill bol jednorazovo odpísaný v prospech účtu 551 - Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku so súvzťažným zápisom na ľarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

d) Cenné papiere a podiely

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

e) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá 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 nevymožiteľnosti pohľadávok.

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

g) Finančné účty

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

h) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

i) Opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

j) Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

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 účtovej 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 nevyužité daňové odpochy 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 vyrovnat' 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 vykazané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

o) Cudzia mena

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

p) Vykazovanie výnosov

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

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

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

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

q) Opravy chýb minulých období

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

V účtovnom období od 01. januára 2021 do 31. decembra 2021 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

r) 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.

s) Ostatné informácie

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

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 pred-davky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	-40	10 995	0	0	10 955
Prírastky	0	0	0	0	0	7 830	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	-7 830	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	-40	10 995	0	0	10 955
Oprávky								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	-40	1 596	0	0	1 556
Prírastky	0	0	0	0	2 197	0	0	2 197
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	-40	3 793	0	0	3 753
Opravné položky								
Stav k 1.1.2021	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 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	0	9 399	0	0	9 399
Stav k 31.12.2021	0	0	0	0	7 202	0	0	7 202

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 pred-davky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2020	0	0	0	-40	3 1650	0	0	3 125
Prírastky	0	0	0	0	0	7 830	0	7 830
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	7 830	-7 830	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	0	-40	10 995	0	0	10 955
Oprávky								
Stav k 1.1.2020	0	0	0	-40	308	0	0	268
Prírastky	0	0	0	0	1 288	0	0	1 288
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	-40	1 596	0	0	1 556
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	2 857	0	0	2 857
Stav k 31.12.2020	0	0	0	0	9 399	0	0	9 399

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Hodnota k 31.12.2021	Hodnota k 31.12.2020
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 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 1.1.2021	2 184 082	55 005 837	5 819 666	0	0	13 704	4 206 033	594	67 229 916
Prírastky	0	0	0	0	0	0	5 661 602	0	5 661 602
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	594	594
Presuny	0	9 867 635	0	0	0	0	-9 867 635	0	0
Stav k 31.12.2021	2 184 082	64 873 372	5 819 666	0	0	13 704	0	0	72 890 924
Oprávky									
Stav k 1.1.2021	0	1 492 126	406 416	0	0	1 316	0	0	1 899 858
Prírastky	0	1 964 136	487 699	0	0	2 409	0	0	2 454 244
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	3 456 262	894 115	0	0	3 725	0	0	4 354 102
Opravné položky									
Stav k 1.1.2021	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 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2021	2 184 082	53 513 711	5 413 250	0	0	12 388	4 206 033	594	65 330 058
Stav k 31.12.2021	2 184 082	61 417 210	4 925 551	0	0	9 979	0	0	68 536 822

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 1.1.2020	2 184 082	0	0	0	0	2 667	57 560 132	770	59 747 651
Prírastky	0	0	0	0	0	0	7 491 340	0	7 491 340
Úbytky	0	0	0	0	0	0	9 075	0	9 075
Presuny	0	55 005 837	5 819 666	0	0	11 037	-60 836 364	-176	0
Stav k 31.12.2020	2 184 082	55 005 837	5 819 666	0	0	13 704	4 206 033	594	67 229 916
Oprávky									
Stav k 1.1.2020	0	0	0	0	0	222	0	0	222
Prírastky	0	1 492 126	406 416	0	0	1 094	0	0	1 899 636
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	1 492 126	406 416	0	0	1 316	0	0	1 899 858
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	2 184 082	0	0	0	0	2 445	57 560 132	770	59 747 429
Stav k 31.12.2020	2 184 082	53 513 711	5 413 250	0	0	12 388	4 206 033	594	65 330 058

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

Je zriadené záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., na pozemky parc.č. 9749/2, 9749/36, 9749/47, 9749/48 a rozostavanú stavbu na parc.č. 9749/2 a 9749/36.

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2021	Hodnota k 31.12.2020
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	68 536 822	65 330 058
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

3. Pohľadávky

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2021 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	41 702	0	41 702
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	41 702	0	41 702
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	41 702	0	41 702

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené nižšie:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	43 373	360 039	403 412
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	40 696	303 386	344 082
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	2 677	56 653	59 330
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	130 404	0	130 404
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	130 371	0	130 371
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	33	0	33
Krátkodobé pohľadávky spolu	173 777	360 039	533 816

Informácie o záložnom práve, prípadne obmedzenom práve disponovať s pohľadávkami a informácie o pohľadávkach krytých záložným právom sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky Spoločnosti sú predmetom záložného práva na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na pohľadávky a iné práva v prospech záložného veriteľa Všeobecnej úverovej banky, a.s.

Pohľadávky	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	96 369
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	41 702	533 816
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

4. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

5. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	2 250	7 653
Poistenie zodpovednosti	2 250	7 653
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	6 935	14 000
Poistenie proti terorizmu	4 784	0
Poistenie zodpovednosti	2 098	8 505
Majetkové poistenie	0	5 411
Poplatok za domény	53	65
Ostatné	0	19
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	55 035	73 406
Náhrady škody z poistných udalostí	84 911	73 406
Prenájom nebytových priestorov	-29 876	0
Spolu	64 220	95 059

PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

2. Závazky

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

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	26 222	0	0	0	26 222
Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	26 222	0	0	0	26 222
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	463 176	10 273 126	0	0	10 736 302
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	10 273 126	0	0	10 273 126
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	463 176	0	0	0	463 176
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	489 398	10 273 126	0	0	10 762 524
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	890 486	0	890 486
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	610 830	0	610 830
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	279 656	0	279 656
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	72 184	0	72 184
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
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	72 184	0	72 184
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	962 670	0	962 670

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	68 470	0	0	0	68 470
Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	68 470	0	0	0	68 470
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	276 295	18 511 617	0	0	18 787 912
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	18 511 617	0	0	18 511 617
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	276 295	0	0	0	276 295
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	344 765	18 511 617	0	0	18 856 382
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	1 350 262	0	1 350 262
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 250 489	0	1 250 489
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	99 773	0	99 773
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	0	0	0
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
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 350 262	0	1 350 262

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

Závazky	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0

3. Rezervy

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

Názov položky	Stav k 1.1.2021	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2021
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:	289 450	444 269	259 350	30 100	444 269
<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>289 450</i>	<i>444 269</i>	<i>259 350</i>	<i>30 100</i>	<i>444 269</i>
Rezerva na marketingové výdavky	1 000	0	0	1 000	0
Rezerva na zostavenie účtovnej závierky	700	5 000	700	0	5 000
Rezerva na SN-parkovanie a prejazd	0	29 355	0	0	29 355
Rezerva na prevádzkové náklady - služby	2 100	10 000	0	2 100	10 000
Rezerva na prevádzkové náklady - SPN	255 500	378 000	255 500	0	378 000
Rezerva na opravy DM	0	21 914	0	0	21 914
Rezerva na valuácie	3 150	0	3 150	0	0
Rezerva na sprostredkovanie	27 000	0	0	27 000	0
Rezervy spolu	289 450	444 269	259 350	30 100	444 269

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené 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:	19 981	289 450	1 621	18 360	289 450
<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>19 981</i>	<i>289 450</i>	<i>1 621</i>	<i>18 360</i>	<i>289 450</i>
Rezerva na marketingové výdavky	5 000	1 000	190	4 810	1 000
Rezerva na zostavenie účtovnej závierky	700	700	700	0	700
Rezerva na prevádzkové náklady - médiá	4 700	0	200	4 500	0
Rezerva na prevádzkové náklady - služby	2 581	2 100	531	2 050	2 100
Rezerva na prevádzkové náklady - SPN	0	255 500	0	0	255 500
Rezerva na drobný majetok	5 000	0	0	5 000	0
Rezerva na dlhodobý majetok	1 000	0	0	1 000	0
Rezerva na valuácie	0	3 150	0	0	3 150
Rezerva na sprostredkovanie	1 000	27 000	0	1 000	27 000
Rezervy spolu	19 981	289 450	1 621	18 360	289 450

Spoločnosť predpokladá použitie rezerv v roku 2022.

4. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov 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
Dlhodobé bankové úvery, z toho:							
Všeobecná úverová banka, a.s.	EUR	2,00	17.06.2021	52 237 086	38 322 832	52 237 086	38 322 832
Všeobecná úverová banka, a.s.	EUR	2,20	31.03.2026	0	38 322 832	0	38 322 832
Krátkodobé bankové úvery, z toho:							
Spolu						0	0
						52 237 086	38 322 832

Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na obchodný podiel a súvisiace práva zo dňa 01. augusta 2018 bolo zriadené záložné právo na obchodný podiel Spoločníka v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava.

Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na budúce nehnuteľné veci zo dňa 28. júna 2018 bolo zriadené záložné právo na pozemky parc.č. 9749/2, 9749/36, 9749/47, 9749/48 a na rozostavanú stavbu na parc.č. 9749/2 a 9749/36 v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava.

Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na pohľadávky a iné práva zo dňa 28. júna 2018 bolo zriadené záložné právo na pohľadávky a iné práva Spoločnosti v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava.

5. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2021	k 31.12.2020	k 31.12.2021	k 31.12.2020
Dlhodobé pôžičky, z toho:				10 273 617	18 511 617	10 273 126	18 511 617
HBR FINANCING LIMITED	EUR	3,72	31.03.2024	9 080 946	17 780 946	9 080 946	17 780 946
HBR FINANCING LIMITED	EUR	3,72	15.01.2023	1 192 180	730 671	1 192 180	730 671
Krátkodobé pôžičky, z toho:				0	156 607	0	156 607
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Spolu						10 273 126	18 511 617

Uvedená pôžička je poskytnutá spriaznenou stranou za účelom financovania nehnuteľností.

6. 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
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	288 086	21 363
Úroky z bankového úveru	248 997	21 289
Závazková provízia	39 089	74
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	809 945	481 619
Nájomné	809 945	481 619
Spolu	1 098 031	502 982

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
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	3 025 589	298 087
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	3 025 589	298 087
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	21 897	78 358
Čistý obrat celkom	3 047 486	376 445

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	2021	2020
Slovensko – nájomné	2 969 733	232 633
Slovensko – spoločné prevádzkové náklady	52 880	33 876
Slovensko – refakturácia služieb	2 714	30 578
Slovensko – ostatné	262	1 000
Spolu	3 025 589	298 087

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
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	21 897	78 358
Tržby z predaja dlhodobého majetku	100	100
Poistné plnenia – náhrady škody	16 459	78 258
Výmena hlásičov	4 933	0
Ostatné	505	0
Finančné výnosy, z toho:	0	0
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	0	0
Bankové úroky	0	0

NÁKLADY

4. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2021	2020
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	1 505 813	1 409 148
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	1 505 813	1 409 148
Spoločné prevádzkové náklady	414 015	755 500
Správa objektu	37 420	28 428
Sprostredkovanie	64 687	98 748
Právne služby	22 507	115 268
Marketingové výdavky	45 905	60 475
Poradenské služby	0	151 500
Valuácie	4 000	7 150
Certifikácia	42 708	1 657
Reprezentačné náklady	1 298	141
Servisný poplatok	71 683	22 092
Bankové správy	1 655	3 200
Prevádzkové náklady	0	9 471
Náklady na poistné udalosti	22 438	78 258
Notárske poplatky	1 197	0
Služby SBS	0	47 874
Služby licencovanej osoby (PO, CO, BOZP)	0	700
Náklady na refakturácie	12 500	2 400
Prenájom	52 191	9 100
Aplikácie	0	9 614
Informačný systém	9 629	6 583
Služby pre dane a účtovníctvo	5 000	700
Telekomunikačné služby	64	0
Ostatné	1 332	289
Developerské služby	695 509	0
Poštovné	75	0
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	30 466	40 722
Náklady na predaný majetok	0	9 075
Poistenie stavebno-montážne	0	6 819

Poistenie zodpovednosti	17 248	12 627
Majetkové poistenie	13 125	10 484
Poistné udalosti	80	1 680
Ostatné	0	37
Pokuta	13	0
Finančné náklady, z toho:	1 509 922	1 154 238
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>1 757</i>	<i>0</i>
<i>Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka</i>	<i>1 757</i>	
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>1 508 165</i>	<i>1 154 238</i>
Úroky z pôžičky	461 509	546 634
Úroky bankové	994 979	606 954
Bankové poplatky	2 136	650
Poplatok za čerpanie úveru	10 452	0
Závazková provízia	39 089	0

5. Daň z príjmov

Názov položky	2021			2020		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-2 486 270			-4 179 340		
teoretická daň		-522 117	21%		-877 661	21%
Daňovo neuznané náklady	1 035 888	217 536		2 643 578	555 151	
Výnosy nepodliehajúce dani	-544 537	-114 353		-79 755	-16 749	
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	-1 994 919	-418 934	17%	-1 615 517	-339 259	8%
Splatná daň z príjmov		0			0	
Odložená daň z príjmov		-466 294	19%		0	
Celková daň z príjmov		-466 294	19%		0	

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku:

Názov položky	Stav k 31.12.2020	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2021
Dlhodobý majetok	-77,538	0	490,042	412,504
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	0	0	0	0
Rezervy	289,450	0	154,819	444,269
Daňové straty	1,958,587	0	1,823,495	3,782,082
Nevyužité daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	256,227	0	-247,908	8,319
Celkom	2,426,726	0	2,220,448	4,647,174
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	509,612	0	466,294	975,907
Vplyv zmeny sadzby dane				
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) po zmene sadzby	509,612		466,294	975,907
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	509,612		466,294	975,907
Odložený daňový záväzok	0		0	0

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené záväzky

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

2. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Názov položky	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Rozdiel medzi účtovnou a daňovou hodnotou dlhodobého majetku nadobudnutého nepeňažným vkladom	0	0

VI. 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.

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2021	2020
Nákup majetku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	1 297 967	1 659 657
	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	0	1 176 324
	HB REAVIS Consulting k.s. – ostatné spriaznené strany	0	2 745
	Twin City Infrastructure s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	1 066 671
	Smart City Services s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	4 764
	HubHub Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	3 223 260
Nákup materiálu	Smart City Services s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	3 320
	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	0	336
	Apollo Property Management s.r.o. – ostatné spriaznené strany	1 395	52
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	732 866	113 871
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	23 507	34 065
	Stanica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	69 453	21 084
	HB Reavis Group s.r.o. – ostatné spriaznené strany	131	0
	Apollo Property Management s.r.o. – ostatné spriaznené strany	451 436	794 436
	ISTROCENTRUM s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	7 647
	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	0	62 989
	HB REAVIS Consulting k.s. – ostatné spriaznené strany	71 683	22 092
	Smart City Services s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	9 614
	Smart City s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	1 900
	HB Reavis Investment Slovakia s.r.o.	100	0
	HubHub Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	100

Predaj služieb	ISTROCENTRUM s.r.o. – ostatné spriaznené strany	79 371	60 303
	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	0	28 169
	HubHub Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	1 524 489	94 309
	Apollo Property Management s.r.o. – ostatné spriaznené strany	52 880	36 247
	Stanica Nivy s.r.o.	29 876	0
	HB Reavis Investment Management S.á.r.l.	78 699	0
Prijaté pôžičky - istina	HBR FINANCING LIMITED – ostatné spriaznené strany	-8 700 000	500 000
Prijaté pôžičky - úrok	HBR FINANCING LIMITED – ostatné spriaznené strany	461 509	715 010
Tvorba OKF	Twin City Holding N.V. - subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	-12 320 000	3 300 000
	HB REAVIS GROUP B.V.-subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	12 320 000	0
Vklad do základného imania	Twin City Holding B.V.-subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	-27 500	0
	HB REAVIS GROUP B.V.-subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	27 500	0

Spriaznená osoba		Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	0	153 202
	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	513 906	450 977
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	8 417	10 646
	Apollo Property Management s.r.o. – ostatné spriaznené strany	59 984	600 000
	Stanica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	28 474	14 425
	HB Reavis Group s.r.o. – ostatné spriaznené strany	49	0
	Smart City Services s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	21 238
Pohľadávky z obchodného styku	Apollo Property Management s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	40 651
	HubHub Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	303 431
Prijaté preddavky na nájomné	ISTROCENTRUM s.r.o. – ostatné spriaznené strany	31 465	31 465
	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	50 699	50 699
Prijaté pôžičky	HBR FINANCING LIMITED – ostatné spriaznené strany	10 273 126	18 511 617
Vklad do základného imania	Twin City Holding N.V. - subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	0	27 500
	HB REAVIS GROUP B.V.-subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	27 500	0
OKF	Twin City Holding N.V. - subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	0	12 320 000
	HB REAVIS GROUP B.V.-subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	12 320 000	0
Rezervy	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	5 000	700
	Apollo Property Management s.r.o. – ostatné spriaznené strany	378 000	255 500

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 účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2021	Prírastky	Úbyt- ky	Presuny	Stav k 31.12.2021
Základné imanie	27,500	0	0	0	27,500
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	12,320,000	0	0	0	12,320,000
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 podie- ly	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-1,166,705	509,613	0	-4,179,340	-4,836,432
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-4,179,340	-2,019,976	0	4,179,340	-2,019,976
Vlastné imanie spolu	7,001,455	-1,510,363	0	0	5,491,092

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2020
Základné imanie	27 500	0	0	0	27 500
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	9 020 000	3 300 000	0	0	12 320 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-737 552	0	0	-429 152	-1 166 705
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-429 152	-4 179 340	0	429 152	-4 179 340
Vlastné imanie spolu	7 880 796	-879 340	0	0	7 001 455

Hodnota splateného základného imania predstavuje 27 500 EUR.

Celková hodnota ostatných kapitálových fondov Spoločnosti bola k 31.12.2021 vo výške 12 320 000 EUR.

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

Spoločnosť neúčtovala zisk a stratu priamo na účty vlastného imania.

3. Vysporiadanie straty za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná strata za účtovné obdobie od 01. januára 2020 do 31. decembra 2020 vo výške 4 179 339,54 eur EUR bola vysporiadaná nasledovne:

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

4. Vysporiadanie straty za bežný rok 2021

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol vysporiadanie straty za rok 2021.

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2021	2020
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-2,486,270	-4,179,340
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	2,456,442	1,900,924
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0	0
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	154,819	269,469
Úrokové náklady (netto)	1,506,028	1,153,588
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	8,975
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	1,631,019	-846,384
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	522,953	-441,474
Úbytok (prírastok) zásob	-1,395	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	352,090	-21,559
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	2,504,667	-1,309,417

Názov položky	2021	2020
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	2,504,667	-1,309,417
Zaplatené úroky	-1,506,028	-1,153,588
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	509,613	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	-509,613	-1
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	998,639	-2,463,006

Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-5,661,009	-7,499,170
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	100
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-5,661,009	-7,499,070

Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	3,300,000
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	13,914,254	5,734,892
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	-8,238,491	1,215,010
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	5,675,763	10,249,902

Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom

0

0

Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	1,013,393	287,826
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	355,031	67,205
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1,368,424	355,031