

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

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Twin City III a.s.
Mlynské Nivy 16
821 09 Bratislava

Spoločnosť Twin City III a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 6. septembra 2012 a do Obchodného registra bola zapísaná 14. septembra 2012. (Obchodný register Okresného súdu Okresný Súd Bratislava I.v Bratislave, oddiel. I Sa, vložka č.7069/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom

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 24.05.2021 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021.

5. Údaje o skupine

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND, investičná spoločnosť registrovaná v luxemburskom obchodnom registri v zložke R.C.S., Luxembourg B 161180. Konsolidovanú účtovnú závierku zostavuje spoločnosť HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND, 1B, rue Jean Piret, L-2350 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg. Túto konsolidovanú účtovnú závierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti

6. Počet zamestnancov

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 akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Predstavenstvo:		
	Peter Daubner	Peter Daubner
	Peter Grančič	Peter Grančič
Skončenie funkcie 12.04.2021	Ing. Radoslav Beko	Ing. Radoslav Beko
Vznik funkcie 13.04.2021	René Popik	
Vznik funkcie 13.04.2021	Matúš Lipták	
Dozorná rada:		
	Mgr.Peter Malovec	Mgr.Peter Malovec
	Mária Švigárová	Mária Švigárová
	Matej Krkoška	Matej Krkoška

Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2020.

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základ- nom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspev- ku do kapitálo- vých fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
TC JV HoldCo B S.a r.l.	25 000	100	100	0	0
Spolu	25 000	100	100	0	0

Zmeny v štruktúre akcionárov Spoločnosti v priebehu roka 2021 nenastali.

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.

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.

Zmeny metódy, dôvod zmeny a ich vplyv na vlastné imanie, hospodársky výsledok, celkovú výšku majetku a záväzkov sú podrobne popísané nižšie (v relevantných častiach).

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa 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.

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.

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 obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevyší 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania..

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Goodwill	26	lineárne	3,85%

Predpokladaná doba používania vychádza zo zostatkovej doby odpisovania administratívnej budovy.

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 obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) neprevyší 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	Rovnomerne	3,33
Samostatný hnuťelný majetok	12	Rovnomerne	8,33
Samostatný hnuťelný majetok	6	Rovnomerne	16,66
Samostatný hnuťelný majetok	4	Rovnomerne	25,00

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

c) Goodwill

Goodwill sa účtuje pri 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.

O Goodwille spoločnosť účtuje na základe zlúčenia so spoločnosťou HoldCo III a.s. zo dňa 01.05.2020. Spôsob výpočtu Goodwillu vychádza z hodnoty obchodného podielu spol. HoldCo III a.s. poníženej o účty vlastného imania spoločnosti Twin City III a.s., tj. Základné imanie, Ostatné kapitálové fondy, Rezervný fond a neuhradená strata minulých období. Dobu odpisu Goodwillu spoločnosť stanovila na základe predpokladu jeho použitia a to po dobu odpisu administratívnej budovy, tj. 26 rokov.

d) Cenné papiere a podiely

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

e) Zásoby

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

Ak sú obstarávacia cena alebo vlastné náklady zásob vyššie než ich čistá realizačná hodnota ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a náklady súvisiace s ich predajom.

f) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalnosti pohľadávok.

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

g) Finančné účty

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

h) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

i) Opravné položky

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

j) Rezervy

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

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie 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.

Spoločnosť vytvorila rezervy na zostavenie účtovnej závierky k 31.12.2021 vo výške 700 EUR, Rezerva na príspevok prenajímateľa za rok 2021 vo výške: 26.000 EUR a rezerva na valuácie vo výške: 12.000 EUR

k) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

l) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

m) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužitú daňové 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 zdaniateľnému 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 vyrovnať voči budúcemu základu dane.

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

n) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

o) Cudzía 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.

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. 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) 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.

r) 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.

V roku 2021 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	30 923 026	0	0	0	30 923 026
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	30 923 026	0	0	0	30 923 026
Oprávky								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	792 898	0	0	0	792 898
Prírastky	0	0	0	1 189 347	0	0	0	1 189 347
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	1 982 245	0	0	0	1 982 245
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	30 130 128	0	0	0	30 130 128
Stav k 31.12.2021	0	0	0	28 940 781	0	0	0	28 940 781

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2020	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	30 923 026	0	30 923 026	0	61 846 052
Úbytky	0	0	0	0	0	30 923 026	0	30 923 026
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	0	30 923 026	0	0	0	30 923 026
Oprávky								
Stav k 1.1.2020	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	792 898	0	0	0	792 898
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	792 898	0	0	0	792 898
Opravné položky								
Stav k 1.1.2020	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0

Stav k 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2020	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	0	30 130 128	0	0	0	30 130 128

Goodwill

O Goodwille spoločnosť účtuje na základe zlúčenia so spoločnosťou HoldCo III a.s. zo dňa 01.05.2020. Spôsob výpočtu Goodwillu vychádza z hodnoty obchodného podielu spol. HoldCo III a.s. poníženej o účty vlastného imania spoločnosti Twin City III a.s., tj. Základné imanie, Ostatné kapitálové fondy, Rezervný fond a neuhradená strata minulých období. Dobu odpisu Goodwillu spoločnosť stanovila na základe predpokladu jeho použitia a to po dobu odpisu administratívnej budovy, tj. 26 rokov.

2. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný maje- tok	Pozemky	Stavby	Samo- statné hnuteľné veci a súbory hnuteľ- ných vecí	Pestova- teľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstará- vaný DHM	Poskytnu- té pred- davky na DHM	Spolu
Prvotné ocene- nie									
Stav k 1.1.2021	7 410 000	43 516 719	2 635 457	0	0	0	0	0	53 562 176
Prírastky	0	2 291	0	0	0	0	405	0	2 696
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	7 410 000	43 519 010	2 635 457	0	0	0	405	0	53 564 872
Oprávky									
Stav k 1.1.2021	0	6 485 842	1 047 225	0	0	0	0	0	7 533 067
Prírastky	0	1 450 607	225 013	0	0	0	0	0	1 675 570
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	7 936 449	1 272 238	0	0	0	0	0	9 208 687
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	7 410 000	37 030 877	1 588 232	0	0	0	0	0	46 029 109
Stav k 31.12.2021	7 410 000	35 582 561	1 363 219	0	0	0	405	0	44 356 185

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný maje- tok	Pozemky	Stavby	Samo- statné hnuteľné veci a súbory hnuteľ- ných vecí	Pestova- teľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstará- vaný DHM	Poskytnu- té pred- davky na DHM	Spolu
Prvotné oce- nie									
Stav k 1.1.2020	7 410 000	43 516 719	2 635 457	0	0	0	0	0	53 562 176
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	7 410 000	43 516 719	2 635 457	0	0	0	0	0	53 562 176
Oprávky									
Stav k 1.1.2020	0	5 035 285	822 212	0	0	0	0	0	5 857 497
Prírastky	0	1 450 557	225 013	0	0	0	0	0	1 675 570
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	6 485 842	1 047 225	0	0	0	0	0	7 533 067
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	7 410 000	38 481 434	1 813 245	0	0	0	0	0	47 704 679
Stav k 31.12.2020	7 410 000	37 030 877	1 588 232	0	0	0	0	0	46 029 109

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

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2021	Hodnota k 31.12.2020
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	44 356 185	46 029 109
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Spoločnosť má uzatvorenú úverovú zmluvu s Československou obchodnou bankou a.s. na financovanie obstarania nehnuteľnosti. Na zabezpečenie svojich záväzkov Spoločnosť zriadila záložné právo v prospech financujúcej banky na nehnuteľnosti, hnuteľný majetok, pohľadávky a obchodný podiel.

3. Pohľadávky

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 20201 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	119 512	20 519	140 031
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	27 318	0	27 318
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	92 194	20 519	112 713
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	74 070	0	74 070
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	74 070	0	74 070
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	193 582	20 519	214 101

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	16 295	135 244	151 539
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	16 295	65 338	81 633
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	69 906	69 906
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	49 380	3 445 047	3 494 427
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	3 445 047	3 445 047
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	49 380	0	49 380
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	65 675	3 580 291	3 645 966

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

Pohľadávky	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	214 101	3 645 966
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

4. Poskytnuté pôžičky

Prehľad poskytnutých 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:						0	0
Krátkodobé pôžičky, z toho:				0	3 445 047	0	3 445 047
HBR CE REIF LUX1 S.á r.l.	EUR	1,7	31.12.2021	0	3 445 047	0	3 445 047
Spolu				0	3 445 047	0	3 445 047

Pôžičku spoločnosti splatila spriaznená strana dňa 30.11.2021 a dňa 01.12.2021 zanikla pôžička zápočtom so záväzkom spoločnosti voči spriaznenej strane.

5. Odložená daňová pohľadávka

Informácie o výpočte odloženej daňovej pohľadávky a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 5 na strane 18.

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
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	1 844	6 772
Poistenie zodpovednosti	1 844	2 411
Poistenie nehnuteľnosti	0	4 361
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Spolu	6 772	6 772

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. Záväzky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 20201:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti			Záväzky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	136 502	0	0	0	136 502
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	136 502	0	0	0	136 502
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	136 502	0	0	0	136 502
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	38 733	0	38 733
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	34 986	0	34 986
Ostatné záväzky z obchodného styku			3 747		3 747
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	184 491	0	184 491
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	184 491	0	184 491
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	223 224	0	223 224

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		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	121 011	0	0	0	121 011
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	121 011	0	0	0	121 011
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	121 011	0	0	0	121 011
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	29 426	0	29 426
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	29 426	0	29 426
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	2 354 130	0	2 354 130
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	2 153 112	0	2 153 112
Daňové záväzky a dotácie	0	0	201 018	0	201 018
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	2 383 556	0	2 383 556

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
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	85 500	38 700	84 627	873	38 700
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	85 500	38 700	84 627	873	38 700
Rezerva na prevádzkové náklady	63 000	26 000	62 127	873	26 000
Rezerva na účtovnú závierku	700	700	700	0	700
Rezerva na valuácie	5 500	12 000	5 500	0	12 000
Rezerva na plnenie od poisťovne	0	0	0	0	0
Rezerva na audit	0	0	0	0	0
Rezerva na covid dobropisy	16 300	0	16 300	0	0
	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	85 500	38 700	84 627	873	38 700

Účtovná jednotka plánuje vytvorené rezervy použiť v priebehu roka 2022.

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:	80 200	85 500	77 570	2 630	85 500
<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>80 200</i>	<i>85 500</i>	<i>77 570</i>	<i>2 630</i>	<i>85 500</i>
Rezerva na prevádzkové náklady	76 000	63 000	73 370	2 630	63 000
Rezerva na účtovnú závierku	700	700	700	0	700
Rezerva na valuácie	0	5 500	0	0	5 500
Rezerva na plnenie od poisťovne	0	0	0	0	0
Rezerva na audit	3 500	0	3 500	0	0
Rezerva na covid dobropisy	0	16 300	0	0	16 300
	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	80 200	85 500	77 570	2 630	85 500

4. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2021	k 31.12.2020	k 31.12.2021	k 31.12.2020
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						52 000 000	47 500 000
Československá obchodná banka, a.s.	EUR	1,45 EURI-BOR +marža	15.4.2027	52 000 000	47 500 000	52 000 000	47 500 000
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						0	0
Spolu						52 000 000	47 500 000

Spoločnosť má uzatvorenú úverovú zmluvu s Československou obchodnou bankou a.s. na financovanie obstarania nehnuteľnosti. Na zabezpečenie svojich záväzkov Spoločnosť zriadila záložné právo v prospech financujúcej banky na nehnuteľnosti, hnutelný majetok, pohľadávky a obchodný podiel. Dňa 08.04.2020 bola s bankou podpísaná nová zmluva o úvere, predmetom ktorej bolo splatenie pôvodného úveru a načerpanie nového úveru vo výške: 47.500.000 EUR. Dňa 10.12.2021 spoločnosť uzavrela s Československou obchodnou bankou a.s. Dodatok č.1 na dočerpanie úveru vo výške 4 500 000 EUR.

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:						0	0
Krátkodobé pôžičky, z toho:						0	2 153 112
HBR CE REIF LUX1 S.á r.l.	EUR	3	30.6.2021	0	2 153 112	0	2 153 112
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
				0	0	0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
				0	0	0	0
Spolu						0	2 153 112

Uvedená pôžička je poskytnutá spriaznenou stranou za účelom financovania nehnuteľnosti. Pôžička poskytnutá spoločnosťou HBR CE REIF LUX1 S.á r.l. bola uhradená dňa 30.11.2021.

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	158 504	149 228
Úroky z úveru	158 504	149 228
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	911 417	975 491
Výnosy z prenájmu	911 417	975 491
Spolu	1 069 921	1 124 719

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

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2021	2020
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	4 039 684	3 992 073
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	4 039 609	3 976 123
Tržby za tovar	75	257
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	1 800
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	53 431	55 112
Čistý obrat celkom	4 093 115	4 033 292

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	Tržby z predaja služieb		Tržby z predaja tovaru		[Typ výrobkov, tovarov, služieb]		Spolu	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Slovensko	4 039 609	3 976 123	75	257	0	0	4 039 684	3 976 380
Spolu	4 039 609	3 976 123	75	257	0	0	4 039 684	3 976 380

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
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou	0	0
Obstaranie zásob vlastnou dopravou	0	0
Ostatná aktivácia	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	15 693
Predaj materiálu	0	0
Prebytky na majetku zistené pri inventarizácii	0	0
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	1 800
Výnosy z dotácií	0	0
Zmluvná pokuta	0	0
Poistné plnenia	0	0
Ostatné	0	13 893
Finančné výnosy, z toho:	53 431	41 219
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Úroky z poskytnutej pôžičky		
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>53 431</i>	<i>41 219</i>
Úroky	53 431	41 219

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:	143 721	241 006
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	0	0
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	0	0
iné uisťovacie audítorské služby	0	0
súvisiace audítorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	0
ostatné neaudítorské služby	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	143 721	241 006
Odmena správcu	35 919	34 873
Vedenie zoznamu akcionárov	310	0
Licenčné poplatky	725	0
Nájomné	250	250
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	11 953	19 059
Bike-sharing	0	7 051
Notárske poplatky	1 166	0
Náklady na telekomunikačné služby	64	0
Účtovníctvo	700	7 912
Poplatok za sprostredkovanie	22 612	0
Servis bicyklov	120	0
Softvérové služby	10 300	6 528
Valuácie	23 900	12 000
Správa nehnuteľnosti	35 127	70 370
Refakturácie	85	0
Preklady	0	2 236
Ostatné	135	80 624
Poštovné	5	3
Marketing	350	0
Reprezentačné	0	100
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	34 952	15 499
Poistenie nehnuteľnosti	9 066	8 844
Poistenie zodpovednosti	5 367	5 805
Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	20 519	0
Odškodnenie	0	0
Pokuty a úroky z omeškania	0	850
Manká a škody	0	0
Ostatné	0	0
Finančné náklady, z toho:	780 542	1 195 647
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	0	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	780 542	1 195 647
Úroky	761 234	957 631
Bankové poplatky	19 308	238 016

5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2020	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2021
Dlhodobý majetok	2 214 017	0	-1 552 607	661 410
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	0	0	16 415	16 415
Rezervy	85 500	0	-46 800	38 700
Daňové straty	0	0	0	0
Nevyužité daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	22 040	0	468	22 508
Celkom	2 321 557	0	-1 582 524	739 033
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový závä- zok (-) vypočítaný	487 527	0	-332 330	155 197
Vplyv zmeny sadzby dane				
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	487 527		-332 330	155 197
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	487 527		332 330	155 197
Odložený daňový záväzok	0		0	0

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

Názov položky	Základ dane	2021 Daň	Daň v %	Základ dane	2020 Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	222 908			68 633		
teoretická daň		46 811	21%		14 413	21%
Daňovo neuznané náklady	1 812 174	380 557		293 095	61 550	
Výnosy nepodliehajúce dani	-3 335 769	-700 511		-2 036 064	-427 573	
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		-273 143	-		-351 611	512%
Splatná daň z príjmov		0			0	
Odložená daň z príjmov		155 197			404 990	590%
Celková daň z príjmov		155 197			404 990	590%

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Názov položky	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Banková garancia na pohľadávky z nájomného – platná do 30.06.2027	985 712	985 712

V priebehu roka 2020 bol podpísaný dodatok k bankovej garancii, predmetom ktorého bolo navýšenie sumy bankovej garancie.

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
Ostatné spriaznené strany			
Nákup majetku	Smart City Services s. r. o.	0	2 481
Predaj majetku	Smart City Services s.r.o.	0	1 800
Nákup zásob	Apollo Property Management, s.r.o.	4 316	0
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a. s.	11 250	14 162
	Apollo Property Management, s.r.o.	71 046	105 242
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	5 953	1 000
	Smart City Services s. r. o.	0	13 579
	HB REAVIS Consulting k.s.	22 500	73 068
	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o.	140	0
Predaj služieb	HB Reavis Group s.r.o.	725	0
	Apollo Property Management, s.r.o.	54 468	68 028
	General Property Services, a.s.	79 395	93 043
	Smart City s.r.o.	700	0
Poskytnuté pôžičky - úroky	HBR CE REIF LUX1 S.á r.l.	53 431	42 219
Prijaté pôžičky - úroky	HBR CE REIF LUX1 S.á r.l.	58 930	100 729

Spriaznená osoba		Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Ostatné spriaznené strany			
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a. s.	0	8 954
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	0	1 200
	Smart City Services s. r. o.	0	19 271
	Apollo Property Management, s.r.o.	12 486	0
	HB Reavis Consulting k.s.	22 500	0
Pohľadávky z obchodného styku	Apollo Property Management, s.r.o.	3 000	81 633
	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o.	24 318	0
Poskytnuté pôžičky: Istina + úroky	HBR CE REIF LUX1 S.á r.l.	0	3 445 047
	HBR CE REIF LUX1 S.á r.l.	0	2 153 112
Rezervy	HB REAVIS Slovakia a. s.	700	700
	Apollo Property Management, s.r.o.	26 000	63 000
Výnosy budúcich období	General Property Services, a.s.	0	19 849
Ostatné kapitálové fondy	HB REAVIS GROUP B.V.	458 548	168 939
Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv			
Základné imanie	TC JV HoldCo B S.à r.l.	25 000	25 000
Ostatné kapitálové fondy	TC JV HoldCo B S.à r.l.	17 100 000	17 100 000

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

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

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

IX. PREHLAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2021
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	17 268 939	289 609	0	0	17 558 548
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	2 500	0	0	0	2 500
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	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	29 323 221	0	10 996 436	13 592 428	4 734 357
Neuhradená strata minulých rokov	-13 256 071	0	0	-13 592 428	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-336 357	-109 423	0	336 357	-109 423
Vlastné imanie spolu	33 027 232	180 186	10 996 436	336 357	22 210 982

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2020
Základné imanie	5 000	0	0	20 000	25 000
Zmena základného imania	20 000	0	0	-20 000	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	17 268 939	0	0	17 268 939
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	2 500	0	0	2 500
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	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	29 323 221	0	0	29 323 221
Neuhradená strata minulých rokov	-12 220 698	0	0	-1 035 373	-13 256 071
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 035 373	-336 357	0	1 035 373	-336 357
Vlastné imanie spolu	-13 231 071	46 258 303	0	0	33 027 232

Základné imanie Spoločnosti tvorí 1 ks kmeňovej listinnej akcie na meno v menovitej hodnote 25.000 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov
Hodnota splateného základného imania predstavuje 25.000 EUR

2. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2020

Účtovná strata za rok 2020 vo výške 336 357,27 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	Vysporiadanie účtovnej straty 2020
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-336 357,27
Iné	0
Spolu	-336 357,27

3. Vysporiadanie straty za bežný rok 2020

Štatutárny orgán ešte nenavrhol vysporiadať stratu za rok 2021.

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2021	2020
Výsledok hospodárenia pred zdanením	222,907	68 633
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	2,864,968	2 468 468
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	20,519	0
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	-46,800	5 300
Úrokové náklady (netto)	707,803	916 412
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	3,769,397	3 458 813
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	16,436	10 334
Úbytok (prírastok) zásob	53	760
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-46,527	-39
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	3,739,359	3 469 868
Názov položky	2021	2020
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	3,739,359	3 469 868
Zaplatené úroky	-761,234	-957 631
Prijaté úroky	53,431	41 219
Zaplatená daň z príjmov	-24,690	-378 832
Vyplatené dividendy	-10,996,436	29 323 221
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-7,989,570	31 497 845
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-2,697	-30 923 026
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	3,445,047	-3 445 047
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	3,442,350	-34 368 073
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	289,609	17 271 439
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	4,500,000	6 112 500
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	-2,153,112	-18 747 573
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	2,636,497	4 636 366
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-1,910,723	1 766 138
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	3,942,080	2 175 942
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	2,031,357	3 942 080