

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2021

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Twin City IV a. s.
Mlynské Nivy 16
821 09 Bratislava– mestská časť Staré Mesto

Spoločnosť Twin City IV a. s., (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 6. septembra 2012 a do Obchodného registra bola zapísaná 18. septembra 2012. Sa a, Vložka číslo 6744/B)

Predmet vykonávanej činnosti Spoločnosti:

- Správa nehnuteľností
- Prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020 bola schválená Rozhodnutím jediného akcionára dňa 24. mája 2021.

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 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

Spoločnosť nemala k 31. decembru 2021 a 31. decembru 2020 žiadnych zamestnancov.

7. Orgány Spoločnosti

Predstavenstvo :

Peter Daubner - predseda predstavenstva

René Popik – člen predstavenstva

Peter Grančič – člen predstavenstva

Matúš Lipták – člen predstavenstva

Dozorná rada:

Mgr. Peter Malovec

Mária Švigárová

Matej Krkoška

Akcionári Spoločnosti:

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2021:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
HBR CE REIF LUX2 S.á.r.l.	25 000	100%	100%	0
Spolu	25 000	100%	100%	0

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

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

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

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

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

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

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a všetky nepriame náklady vzťahujúce sa na výrobu alebo inú činnosť.

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

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

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

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

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania.

Nehmotný majetok, ktorého 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 nasledujúceho po uvedení majetku 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	Rovnomerne	3,33
Samostatný hnutelný majetok	12	Rovnomerne	8,33
Samostatný hnutelný majetok	6	Rovnomerne	16,66
Samostatný hnutelný 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) Cenné papiere a podiely

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

d) 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.

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

e) 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.

f) Finančné účty

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

g) 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

h) 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.

i) Rezervy

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

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

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

Spoločnosť vytvorila rezervy na služby, ktoré predpokladá spotrebovať v priebehu ďalšieho účtovného obdobia.

j) 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.

k) 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.

l) 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 odpočítat daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Účtovanie o odloženej dani sa nevzťahuje na goodwill alebo záporný goodwill pri jeho prvotnom zaúčtovaní. Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu k majetku a záväzku sa neúčtuje ani odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok pri prvotnom zaúčtovaní majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, u prijímateľa vkladu pri vklade podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely 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.

m) 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.

n) Deriváty

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

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

o) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania ako oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

p) 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.

q) Vykazovanie výnosov

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

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

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

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z prenájmu vlastných nehnuteľností.

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) Oprava chýb minulých období

Spoločnosť neúčtovala v priebehu roka 2021 o oprave významných chýb minulých období

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY**AKTÍVA****1. Dlhodobý nehmotný majetok**

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniťelné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddávky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	18 978 759	0	0	0	18 978 759
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	18 978 759	0	0	0	18 978 759
Oprávky								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	768 610	0	0	0	768 610
Prírastky	0	0	0	709 487	0	0	0	709 487
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	1 478 097	0	0	0	1 478 097
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	18 210 149	0	0	0	18 210 149
Stav k 31.12.2021	0	0	0	17 500 662	0	0	0	17 500 662

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	18 978 759	0	0	0	18 978 759
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	18 978 759	0	0	0	18 978 759
Oprávky								
Stav k 1.1.2020	0	0	0	59 124	0	0	0	59 124
Prírastky	0	0	0	709 486	0	0	0	709 486
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	768 610	0	0	0	768 610
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	18 919 635	0	0	0	18 919 635
Stav k 31.12.2020	0	0	0	18 210 149	0	0	0	18 210 149

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	9 840 000	54 387 874	2 302 262	0	0	0	0	0	66 530 136
Prírastky	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	9 840 000	54 387 874	2 302 262	0	0	0	0	0	66 530 136
Oprávky									
Stav k 1.1.2020	0	5 169 543	646 800	0	0	0	0	0	5 816 343
Prírastky	0	1 813 098	200 329	0	0	0	0	0	2 013 427
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	6 982 641	847 129	0	0	0	0	0	7 829 770
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	9 840 000	49 218 331	1 655 462	0	0	0	0	0	60 713 793
Stav k 31.12.2020	9 840 000	47 405 233	1 455 133	0	0	0	0	0	58 700 366

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	56 697 919	58 700 366

3. Pohľadávky

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti tvoria pohľadávky z derivátových obchodov a sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2021 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	226 932	0	226 932
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	126 991	0	126 991
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	99 941	0	99 941
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	226 932	0	226 932

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:	279 824	0	279 824
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	219 727	0	219 727
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	60 097	0	60 097
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	279 824	0	279 824

4. Pohľadávky z derivátových obchodov

Obchod bol dohodnutý medzi Tatra bankou a účtovnou jednotkou a jeho predmetom je predaj Interest Rate Cap. Dátum uzatvorenia obchodu je 30. december 2016 a dohodnutý dátum ukončenia 31. december 2021.

Názov položky	Stav k 31.12.2021 Účtovná hodnota			Stav k 31.12.2020 Účtovná hodnota		
	pohľadávky	záväzku	Dohodnutá cena pod- kladového nástroja	pohľadávky	záväzku	Dohodnutá cena pod- kladového nástroja
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	0	0	0	0	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho:	0	0	0	0	0	0
Opčná prémie Tatra banka	0	0	0	78	0	0
Spolu	0	0	0	78	0	0

Názov položky	2021	2020
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	361,921	-361,921
Precenenie podielových cenných papierov použitím metódy vlastného imania	0	0
Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov	361 921	-361 921
Zmena reálnej hodnoty derivátov obchodovaných na neverejnom trhu	0	0
Precenenie majetku a záväzkov pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0
Spolu	361,921	-361,921

5. Finančné účty

Informácie o finančných účtoch okrem krátkodobého finančného majetku sú uvedené nižšie:

Názov položky	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Pokladnica, ceniny	663	941
Bežné bankové účty	1 603 245	4 290 185
Spolu	1 603 908	4 291 126

Finančnými prostriedkami na bežných účtoch v banke môže Spoločnosť voľne disponovať.

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
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	2 077	8 183
Poistenie	2 069	8 183
Telefónne poplatky	8	0
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	6 015	607
Poistné plnenie k poistnej udalosti	6 008	607
Elektrina dobropis	7	
Spolu	8 092	8 790

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti VII

2. Záväzky

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

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	9 519 564	0	0	0	9 519 564
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	9 156 717	0	0	0	9 156 717
Záväzky 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	362 847	0	0	0	362 847
Dlhodobé zmenky na úhradu	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	9 519 564	0	0	0	9 519 564
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	45 727	0	45 727
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	39 190	0	39 190
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	6 537	0	6 537
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	3 547 075	0	3 547 075
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	3 348 277	0	3 348 277
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	198 798	0	198 798
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	3 592 802	0	3 592 802

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu zá- väzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť ro- kov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	13 559 667	0	0	0	13 559 667
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednot- kám	13 211 572	0	0	0	13 211 572
Závazky v rámci podielovej účasti okrem zá- väzkov voči prepojeným účtovným jednot- kám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	348 095	0	0	0	348 095
Dlhodobé zmenky na úhradu	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	13 559 667	0	0	0	13 559 667
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	24 383	0	24 383
Závazky voči prepojeným účtovným jednot- kám	0	0	21 733	0	21 733
Závazky v rámci podielovej účasti okrem zá- väzkov voči prepojeným účtovným jednot- kám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	2 650	0	2 650
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	6 601 510	0	6 601 510
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednot- kám	0	0	6 371 254	0	6 371 254
Závazky v rámci podielovej účasti okrem zá- väzkov voči prepojeným účtovným jednot- kám	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	230 256	0	230 256
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	6 625 893	0	6 625 893

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:	89 110	89 110	96 700	0	47 235
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0

<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	89 110	47 235	89 110	0	47 235
rezerva na účtovnú závierku	700	700	700	0	700
Valuácie	12 000	12 000	12 000	0	12 000
Príspevok prenajímateľa na SPN	60 600	29 000	60 600	0	29 000
rezerva vedenie zoznamu akcionárov	310	0	310	0	0
rezerva audit	3 800	0	3 800	0	0
rezerva na opravu skiel/PU	0	4 528	0	0	4 528
rezerva covid 2.vlna	11 700	0	11 700	0	0
Rezerva na očakávané náklady	0	1 007	0	0	1 007
Rezervy spolu	89 110	47 235	89 110	0	47 235

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:	96 700	89 110	96 700	0	89 110
<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>96 700</i>	<i>89 110</i>	<i>96 700</i>	<i>0</i>	<i>89 110</i>
rezerva na účtovnú závierku	700	700	700	0	700
Valuácie	5 000	12 000	5 000	0	12 000
Príspevok prenajímateľa na SPN	81 000	60 600	81 000	0	60 600
rezerva vedenie zoznamu akcionárov	400	310	400	0	310
rezerva audit	4 500	3 800	4 500	0	3 800
rezerva poist.udalosti	5 000	0	5 000	0	0
rezerva covid 2.vlna	0	11 700	0	0	11 700
marketing	100	0	100	0	0
Rezervy spolu	96 700	89 110	96 700	0	89 110

4. Bankové úvery

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:						55 500 000	50 500 000
Tatra banka, a.s.	EUR	EURIBOR	15.4.2027	50 500 000	50 500 000	50 500 000	50 500 000
Tatra banka, a.s.	EUR	EURIBOR	15.4.2027	5 000 000	0	5 000 000	0
Krátkodobé bankové úvery, z toho:							0
Spolu						55 500 000	50 500 000

Bankové úvery sú zabezpečené zriadením záložného práva na celý nehnuteľný a hnutelný majetok a na všetky pohľadávky z obchodného styku.

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:				9 156 717	13 211 572	9 156 717	13 211 572
HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	EUR	11,32	31.12.2023	9 156 717	13 211 572	9 156 717	13 211 572
Krátkodobé pôžičky, z toho:				48 277	1 371 254	48 277	1 371 254
HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.-úroky	EUR	11,32	31.12.2023	48 277	1 371 254	48 277	1 371 254
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Spolu						9 204 994	14 582 826

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:	167 820	164 125
úroky a poplatky z bankového úveru	167 820	164 125
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 146 420	1 110 157
Nájomné	1 146 420	1 110 157
Spolu	1 314 240	1 274 282

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:	4 592 690	4 777 303
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	4 592 065	4 776 941
Tržby za tovar	625	362
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z hmot.majetku na predaj	0	2 700
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	11 216	7 910
Čistý obrat celkom	4 603 906	4 787 913

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	Základné nájomné		Ostatné		Spoločné prevádzkové náklady		Spolu	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Slovensko	4 530 256	4 668 969	905	28 877	61 529	79 457	4 592 690	4 777 303
Spolu	4 530 256	4 668 969	905	28 877	61 529	79 457	4 592 690	4 777 303

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
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	11 216	10 610
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	2 700
Výnosy z dotácií	0	0
Poistné plnenie za poistnú udalosť	11 216	3 880
Kompenzácia za predčasnú ukončenie nájmov	0	0
Ostatné	0	4 030
Finančné výnosy, z toho:	0	0
Kurzové zisky, z toho:	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	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:	323 493	342 132
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	0	3 800
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	0	3 800
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	323 493	338 332
Nákup licencií	0	43 818
Právne služby	4 896	1 000
Leasing	0	0
Nájomné	250	250
Audit	0	0
Marketing	0	13 304
Externé opracovanie výrobkov	0	0
Valuácie	17 400	12 000
Ekonomické služby	10 300	7 912
Odmena správcu	36 197	35 143
Príspevok na spoločné prevádzkové náklady	44 253	71 053
Ostatné	2 131	149 344
Oprava a údržba	13 093	4 119
Účtovná závierka	700	0
Ostatné	0	389
Poštovné	13	0
Provízia za sprostredkovanie	193 282	0
Notárske poplatky	871	0
Telefónne poplatky	107	0
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	17 283	18 026
Poistné	17 123	17 106
Spoluúčasť pri poistných udalostiach	160	920
Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	0	0
dar	0	0
Ostatné	0	0
Finančné náklady, z toho:	2 771 578	2 621 467
<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>	2 771 578	2 621 467
bankové poplatky	15 695	177 219
úroky z pôžičky	1 622 168	1 711 685
úroky z úveru	771 715	732 563
Odpis opcie	362 000	0

5. Dane

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

Názov položky	2021			Základ dane	2020	
	Základ dane	Daň	Daň v %		Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-1 277 555			-971 405		
teoretická daň		-268 287	21%		-203 995	21%
Daňovo neuznané náklady	2 447 683	514 013		327 387	68 751	
Výnosy nepodliehajúce dani	-2 104 283	-441 899		-98 331	-20 650	
Vplyv nevykázaných 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	-935 155	-196 173			0	21%
Splatná daň z príjmov		0	21%		0	21%
Odložená daň z príjmov		-3 906	21%		-3 439	- 21%
Celková daň z príjmov		-3 906	21%		-3 439	

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

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

VI. TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2021	2020
Nákup majetku	Apollo Property Management s.r.o.	480	0
Nákup tovaru	Apollo Property Management s.r.o.	0	4 706
Predaj majetku	Smart City Services s.r.o	0	2 700
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s	11 250	51 980
	Apollo Property Management s.r.o.	82 802	106 284
	HB REAVIS Consulting k.s.	25 000	147 826
	Law & Trust spo.l s.r.o.	4 896	1 000
	Smart City Services s.r.o.	0	13 403
	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o.	140	0
Predaj služieb	ISTROCENTRUM a.s	42 795	42 413
	Apollo Property Management s.r.o.	61 529	79 457
	General Property Services, a..s	1 018	1 008
	HubHub Slovakia s.r.o.	414 724	385 324
	HB REAVIS Slovakia a.s	1 083 680	1 071 602
Prijaté pôžičky úroky	HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	1 622 168	1 711 684

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Závazky z obchodného styku	Smart City Services s.r.o.	0	21 733
	Apollo Property Management s.r.o.	14 190	0
	HB REAVIS Consulting k.s.	25 000	0
Pohľadávky z obchodného styku	Apollo Property Management s.r.o.	0	95 348
	HubHub Slovakia s.r.o.	126 991	124 379
Prijaté pôžičky	HBR CE REIF LUX1 S. á.r.l.	9 204 994	14 582 826
Rezervy	Apollo Property Management s.r.o.	29 000	60 600
	HB REAVIS Slovakia a.s	700	700

VII. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k 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	10 952 254	37 608	2 500 000		8 489 862
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	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	-361 921	361 921	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	600 905	0	0	-600 905 -367	0
Neuhrazená strata minulých rokov	-442 267	0	0	061	-809 328
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-967 966	-1 281 462	0	967 966	-1 281 462
Vlastné imanie spolu	9 808 505	-1 243 854	2 500 000	0	6 426 572

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2020
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	18 410 000	42 254	7 500 000		10 952 254
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	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 zá- väzkov	-361 412	42 571	43 081	0	-361 921
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	51 401	0	549 504	600 905
Neuhradená strata minulých rokov	477 878	-370 641	0	-549 504	-442 267
Výsledok hospodárenia bežného účtovného ob- dobia	-370 641	-967 965	0	370 641	-967 966
Vlastné imanie spolu	18 183 325	-1 202 380	7 543 081	370 641	9 808 505

2. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Názov položky	2021	2020
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	-509
<i>Precenenie podielových cenných papierov použitím metódy vlastného imania</i>	0	0
<i>Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov</i>	0	-509
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0
Spolu	0	-509

3. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2020

Účtovná strata za rok 2020 vo výške 967 966 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	600 905
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-367 061
Iné	0
Spolu	-967 966

4. Vysporiadanie straty za bežný rok 2020

Štatutárny orgán ešte nenavrhol vysporiadať stratu za rok 2021.

5. Prehľad peňažných tokov

Názov položky	2021	2020
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-1,277,556	-971 405
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	2,722,635	2 722 914
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	-41,875	-7 590
Úrokové náklady (netto)	2,393,883	2 444 248
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	-2 700
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	3,797,087	4 185 467
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	53,668	-181 212
Úbytok (prírastok) zásob	318	1 265
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	44,596	34 675
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	3,895,669	4 040 195
Názov položky	2021	2020
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	3,895,669	4 040 195
Zaplatené úroky	-2,393,883	-449 902
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	-90 029
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	-2 500 000
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	1,501,786	1 000 264
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-10,701	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	2 700
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-10,701	2 700
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	-2,462,392	42 255
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	5,000,000	8 294 385
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	-7,077,832	-7 113 219
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-4,540,224	1 223 421
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-3,049,139	2 226 385
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	4,291,126	2 064 741
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1,241,987	4 291 126