

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2021

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

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

Spoločnosť Stanica Nivy s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 13. apríla 2017 a do Obchodného registra bola zapísaná 03. júna 2017 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka č.120152/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 Společnosti

Orgány Společnosti	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Konatelé:	René Popik Mgr. František Rácz Ján Harom Viktor Ondrášek	René Popik Mgr. František Rácz Ján Harom Viktor Ondrášek

V roku 2021 nedošlo v Společnosti k žádným změnám v osobě konatelů Společnosti.

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2021:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
HB REAVIS GROUP B.V.	3 619 000	100%	100%	0	17 395 000
Spolu	3 619 000	100%	100%	0	17 395 000

Novým jediným spoločníkom Spoločnosti sa stala spoločnosť HB REAVIS GROUP B.V. s účinnosťou od 17. marca 2021.

Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam zo dňa 21. novembra 2018 bolo zriadené záložné právo na obchodný podiel Spoločníka v prospech záložného veriteľa UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. konajúceho prostredníctvom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pobočka zahraničnej banky, IČO: 47 251 336, Šancová 1/A, 813 33 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.

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2021 bola zostavená za predpokladu, že spoločnosť bude naďalej schopná pokračovať vo svojej činnosti. Pandémia corona vírusu, ktorá sa objavila na konci roku 2019 z Číny a v prvých mesiacoch roku 2020 sa rozšírila do celého sveta, negatívne neovplyvnila podnikateľské aktivity Spoločnosti počas roku 2021. Spoločnosť si splnila všetky svoje záväzky. Vedenie Spoločnosti zhodnotilo vplyv a dopad situácie vo svete na podnikateľské aktivity Spoločnosti. Situácia počas roku 2021 nemala významnejší vplyv na dodávateľské vzťahy Spoločnosti, ani na výpadky objednávok, služby boli poskytované podľa dohodnutých platných zmlúv. V priebehu roka 2021 Spoločnosť nebola nútená žiadať o pomoc v rámci jednotlivých opatrení. Vedenie Spoločnosti zvážilo všetky potenciálne dopady COVID19 na podnikateľské aktivity Spoločnosti a dospelo k záveru, že nemajú významný vplyv na schopnosť Spoločnosti pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt nasledujúcich 12 mesiacov.

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.

Jediný spoločník rozhodol dňa 25. augusta 2021 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 930 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 25. augusta 2021.

Jediný spoločník rozhodol dňa 23. septembra 2021 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 1 000 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 23. septembra 2021.

Jediný spoločník rozhodol dňa 28. októbra 2021 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 600 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 29. októbra 2021.

Jediný spoločník rozhodol dňa 9. novembra 2021 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 1 065 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 10. novembra 2021.

Jediný spoločník rozhodol dňa 16. novembra 2021 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 7 500 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 16. novembra 2021.

Jediný spoločník rozhodol dňa 3. decembra 2021 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 6 300 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 3. decembra 2021.

Celková výška ostatných kapitálových fondov Spoločnosti bola k 31. decembru 2021 vo výške 56 595 000 EUR.

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

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 691 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 ťarchu 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 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 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 ťarchu 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 účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

l) Splatná daň z príjmu

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

m) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

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

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a 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.

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) 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	Oceneniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté pred-davky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	-691	183 337	10 000	42 791	235 437
Prírastky	0	0	0	0	0	154 926	7 883	162 809
Úbytky	0	0	0	0	0	0	50 674	50 674
Presuny	0	0	0	0	164 926	-164 926	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	-691	348 263	0	0	347 572
Oprávky								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	-691	33 022	0	0	32 331
Prírastky	0	0	0	0	51 492	0	0	51 492
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	-691	84 514	0	0	83 823
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	150 315	10 000	42 791	203 106
Stav k 31.12.2021	0	0	0	0	263 749	0	0	263 749

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceneniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté pred-davky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2020	0	0	0	-691	38 513	15 850	0	53 672
Prírastky	0	0	0	0	128 974	10 000	42 791	181 765
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	15 850	-15 850	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	0	-691	183 337	10 000	42 791	235 437
Oprávky								
Stav k 1.1.2020	0	0	0	-691	8 066	0	0	7 375
Prírastky	0	0	0	0	24 956	0	0	24 956
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	-691	33 022	0	0	32 331
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	30 447	15 850	0	46 297
Stav k 31.12.2020	0	0	0	0	150 315	10 000	42 791	203 106

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 hnuťelné veci a súbory hnuťelných 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	18 426 835	6 207 252	19 078	0	0	210 615	253 019 531	664	277 883 975
Prírastky	0	0	0	0	0	0	62 123 527	2 557 412	64 680 939
Úbytky	0	0	0	0	0	0	896 064	943 265	1 839 329
Presuny	0	300 301 902	13 409 783	0	0	521 294	-314 232 981	0	-2
Stav k 31.12.2021	18 426 835	306 509 154	13 428 861	0	0	731 909	14 013	1 614 811	340 725 583
Oprávky									
Stav k 1.1.2021	0	172 424	1 972	0	0	151 882	0	0	326 278
Prírastky	0	3 534 936	384 470	0	0	68 374	0	0	3 987 780
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	3 707 360	386 442	0	0	220 256	0	0	4 314 058
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	18 426 835	6 034 828	17 106	0	0	58 733	253 019 531	664	277 557 697
Stav k 31.12.2021	18 426 835	302 801 794	13 042 419	0	0	511 653	14 013	1 614 811	336 411 525

V priebehu účtovného obdobia boli ako súčasť ocenenia aktivované úroky v hodnote 6 239 252 EUR (v roku 2020: 6 780 133 EUR).

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	29 329 625	0	0	0	0	210 615	152 754 067	333 841	182 628 148
Prírastky	13 130	0	0	0	0	0	95 242 697	0	95 255 827
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	-10 915 920	6 207 252	19 078	0	0	0	5 022 767	-333 177	0
Stav k 31.12.2020	18 426 835	6 207 252	19 078	0	0	210 615	253 019 531	664	277 883 975
Oprávky									
Stav k 1.1.2020	0	0	0	0	0	99 229	0	0	99 229
Prírastky	0	172 424	1 972	0	0	52 653	0	0	227 049
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	172 424	1 972	0	0	151 882	0	0	326 278
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	29 329 625	0	0	0	0	111 386	152 754 067	333 841	182 528 919
Stav k 31.12.2020	18 426 835	6 034 828	17 106	0	0	58 733	253 019 531	664	277 557 697

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

Je zriadené záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., na pozemky parc.č. 9751/4, 9753/1, 9753/5, 9757/1, 9757/2, 9757/3, 9757/4, 9757/5, 9757/6, 9765/26, 9765/30, 9765/33, 9765/34, 9765/35 a 21842.

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2021	Hodnota k 31.12.2020
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	336 411 525	277 557 697
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podiely v prepojených ÚJ	Podielové CP a podiely s podielovou účasťou okrem prepojených ÚJ	Ostatné realizovateľné cenné papiere	Pôžičky prepojeným ÚJ	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojených ÚJ	Ostatné pôžičky	Dlhové CP a Ostatný DFM	Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosti najviac jeden rok	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie												
Stav k 1.1.2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravné položky												
Stav k 1.1.2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

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

Dlhodobý finančný majetok	Hodnota k 31.12.2021	Hodnota k 31.12.2020
Dlhodobý finančný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	214 255	0
Dlhodobý finančný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

4. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.1.2021	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyra- denia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2021
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	19 085	38 811	18 837	0	39 059
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	18 837	0	18 837	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	248	38 811	0	0	39 059
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	19 085	38 811	18 837	0	39 059

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2020	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2020
Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	19 085	0	0	19 085
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	18 837	0	0	18 837
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	248	0	0	248
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	0	19 085	0	0	19 085

5. 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:	876 286	1 395 576	2 271 862
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	503 459	792 114	1 295 573
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	372 827	603 462	976 289
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	763 770	0	763 770
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	762 145	0	762 145
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	1 625	0	1 625
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 640 056	1 395 576	3 035 632

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:	114 851	31 310	146 161
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	24 440	31 062	55 502
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	90 411	248	90 659
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	77 168	0	77 168
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	77 168	0	77 168
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	192 019	31 310	223 329

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 k pohľadávkam v prospech záložného veriteľa UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., s výnimkou nároku na vratku DPH.

Pohľadávky	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	2 316 468	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	2 271 862	146 161
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

6. Pohľadávky z derivátových operácií

Názov položky	Dátum obchodu	Maturita	Nominálna hodnota	Stav k 31.12.2021		Stav k 31.12.2020	
				Účtovná hodnota	Účtovná hodnota	Účtovná hodnota	Účtovná hodnota
				pohľadávky	záväzku	pohľadávky	záväzku
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:			0	0	0	0	0
Zabezpečovacie deriváty, z toho:			142 500 000	834 766	0	123 117	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	12.9.2018	16.9.2025	20 000 000	99 973	0	14 345	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	15.10.2018	17.10.2025	20 000 000	105 605	0	15 260	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	3.12.2018	5.12.2025	20 000 000	114 970	0	16 878	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	14.12.2018	18.12.2025	20 000 000	117 449	0	17 305	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	09.01.2019	12.01.2026	20 000 000	122 215	0	18 128	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	01.02.2019	05.02.2026	20 000 000	127 052	0	18 999	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	21.02.2019	25.02.2026	2 500 000	16 389	0	2 467	0
Interest Rate Option Cap, Komerční Banka	21.02.2019	25.02.2026	20 000 000	131 113	0	19 735	0
Spolu			142 500 000	834 766	0	123 117	0

7. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

8. 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:	9 126	30 964
Poistenie zodpovednosti	9 087	30 909
Domény	39	55
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	194 983	90 264
Poistenie stavebno-montážne	0	54 975
Poistenie zodpovednosti	32 868	32 385
Poistenie majetku	39 230	543
Poistenie proti terorizmu	21 298	0
Poistenie ostatné	53	
Marketing	56 001	1 998
Krátkodobý prenájom	45 245	543
Domény, hosting	288	363
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	487 024	0
Nájomné	379 319	0
Prevádzkové náklady	78 350	0
Parkovné	29 355	0
Spolu	691 133	121 228

9. Odložená daňová pohľadávka

Informácie o výpočte odloženej daňovej pohľadávky a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV na strane 24.

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 28.

2. Závazky

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

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:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	2 831 231	108 625 000	0	0	111 456 231
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	108 625 000	0	0	108 625 000
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	2 831 231	0	0	0	2 831 231
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	2 831 231	108 625 000	0	0	111 456 231
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	10 284 437	476 094	10 760 531
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	10 005 277	460 000	10 465 277
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	279 160	16 094	295 254
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	13 880 484	0	13 880 484
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	13 880 484	0	13 880 484
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	24 164 921	476 094	24 641 015

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 rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	95 332 882	5 359 452	0	0	100 692 334
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	93 550 000	5 359 452	0	0	98 909 452
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	1 782 882	0	0	0	1 782 882
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Záväzky 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	95 332 882	5 359 452	0	0	100 692 334
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	17 686 940	0	17 686 940
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	17 618 571	0	17 618 571
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	68 369	0	68 369
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	17 686 940	0	17 686 940

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

Záväzky	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:	4 000	796 326	3 000	1 000	796 326
<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>4 000</i>	<i>796 326</i>	<i>3 000</i>	<i>1 000</i>	<i>796 326</i>
Rezerva na marketingové výdavky	1 000	77 000	0	1 000	77 000
Rezerva na ostatné služby	0	11 100	0	0	11 100
Rezerva na spotrebované médiá	0	83 350	0	0	83 350
Rezerva na zostavenie účtovnej závierky	3 000	15 000	3 000	0	15 000
Rezerva na spoločné prevádzkové náklady	0	580 000	0	0	580 000
Rezerva na prenájom	0	29 876	0	0	29 876
Rezervy spolu	4 000	796 326	3 000	1 000	796 326

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:	17 915	4 000	2 689	15 226	4 000
<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>17 915</i>	<i>4 000</i>	<i>2 689</i>	<i>15 226</i>	<i>4 000</i>
Rezerva na marketingové výdavky	15 365	1 000	1 167	14 198	1 000
Rezerva na sprostredkovanie	1 000	0	0	1 000	0
Rezerva na ostatné služby	50	0	22	28	0
Rezerva na zostavenie účtovnej závierky	1 500	3 000	1 500	0	3 000
Rezervy spolu	17 915	4 000	2 689	15 226	4 000

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:				174 438 650	127 710 125	174 438 650	127 710 125
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	EUR	2,30	31.03.2024	174 438 650	127 710 125	174 438 650	127 710 125
Krátkodobé bankové úvery, z toho:				28 976	0	28 976	0
UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	EUR	17,70	17.01.2022	28 976	0	28 976	0
Spolu						174 467 626	127 710 125

Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam zo dňa 21. novembra 2018 bolo zriadené záložné právo na všetky existujúce a budúce práva Spoločnosti na peňažné plnenie, s výnimkou nároku na vratku DPH, v prospech záložného veriteľa UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. konajúceho prostredníctvom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pobočka zahraničnej banky, IČO: 47 251 336, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava.

Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k hnutelným a nehnuteľným veciam zo dňa 21. novembra 2018 bolo zriadené záložné právo na všetky hnutelné a nehnuteľné veci vo vlastníctve Spoločnosti v prospech záložného veriteľa UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. konajúceho prostredníctvom UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pobočka zahraničnej banky, IČO: 47 251 336, Šancová 1/A, 813 33 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:				108 625 000	98 909 452	108 625 000	98 909 452
HBR FINANCING LIMITED	EUR	8,94	21.09.2026	108 625 000	93 550 000	108 625 000	93 550 000
HBR FINANCING LIMITED	EUR	8,26	15.01.2022	0	5 359 452	0	5 359 452
Krátkodobé pôžičky, z toho:				13 880 484	0	13 880 484	0
HBR FINANCING LIMITED	EUR	8,94	30.06.2022	13 880 484	0	13 880 484	0
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Spolu						122 505 484	98 909 452

Uvedená pôžička bola poskytnutá spriaznenou stranou za účelom financovania nehnuteľnosti.

6. Odložený daňový záväzok

Informácie o výpočte odloženého daňového záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV na strane 24.

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
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	863 949	644 390
Úroky z bankového úveru	862 489	603 522
Záväzková provízia	1 460	40 868
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 200 475	0
Nájomné	1 200 475	0
Spolu	2 064 424	644 390

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ 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:	2 967 434	54 864
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	2 967 434	54 864
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	959 514	82 508
Čistý obrat celkom	3 926 948	137 372

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 – Slovensko	2021	2020
Základné nájomné	2 316 818	0
Obratové nájomné	257 604	0
Refakturácia	226 355	45 864
Parkovné	60 683	9 000
Marketingové služby	45 493	0
Krátkodobý prenájom	29 918	0
Ostatné služby	30 563	0
Spolu	2 967 434	54 864

3. Iné výnosy z hospodárskej činnosti

Názov položky	2021	2020
Iné výnosy z hospodárskej činnosti, z toho:	959 514	82 508
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	896 064	0
Zmluvné pokuty	42 996	82 508
Ostatné	20 454	0
Iné výnosy z hospodárskej činnosti celkom	959 514	82 508

4. 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:	0	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

5. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2021	2020
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	13 227 063	1 357 179
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>13 227 063</i>	<i>1 357 179</i>
Developerské služby	1 752 310	1 035 000
Signing bonus	7 839 014	0
Spoločné prevádzkové náklady	1 480 000	0
Marketingové výdavky	1 053 387	130 530
Správa nehnuteľnosti	383 333	0
IT služby a licencie	218 398	6 583
Právne služby	211 127	131 467
Služby pre budovu	84 857	0
Reprezentačné náklady	44 322	907
Prenájom	34 929	0
Bankové správy	24 600	27 000
Refakturácie	20 757	2 740
Valuácie	12 000	7 500
Prevádzkové náklady – údržba a opravy	8 029	4 441
Spracovanie účtovníctva a účtovnej závierky	16 067	3 066
Preklady	2 859	971
Certifikácia	0	6 375
Sprostredkovanie	0	-1 000
Ostatné služby	41 074	1 599
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	1 076 711	111 312
Náklady na predaný majetok	896 064	-13 131
Tvorba opravných položiek k pohľadávkam	19 974	19 085
Poistenie stavebno-montážne	61 762	78 994
Poistenie zodpovednosti	50 609	25 049
Poistenie majetku	19 249	1 083
Poistenie proti terorizmu	7 282	0
Refakturácia	6 420	0
Ostatné	15 351	232
Finančné náklady, z toho:	3 421 245	418 019
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>427</i>	<i>538</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>3 420 818</i>	<i>417 481</i>
Úroky z pôžičky	2 281 780	246 211
Úroky z bankového úveru	1 016 357	0
Bankové poplatky	122 681	171 270

6. 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	0	-14 166 082	3 791 026	-10 375 056
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	0	15 317	15 980	31 297
Rezervy	0	4 000	792 326	796 326
Daňové straty	0	3 190 449	14 028 036	17 218 485
Nevyužitá daňové odpočty	0	42 951	-42 951	0
Ostatné	0	0	-222 587	-222 587
Celkom	0	-10 913 365	18 361 830	7 448 465
Sadzbda dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	0	-2 291 807	3 855 984	1 564 178
Vplyv zmeny sadzby dane	0	0	0	0
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) po zmene sadzby	0	-2 291 807	3 855 984	1 564 178
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	0	0	3 855 984	1 564 178
Odložený daňový záväzok zaúčtovaný	0	2 291 807	0	0

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	0	0
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Spoločnosti sa rozhodla účtovať o odloženej dani v roku 2021.

Spoločnosť k 1. januáru 2021 zaúčtovala odložený daňový záväzok v sume 2 291 807 EUR na ťarchu účtu 429 – Neuhradená strata minulých rokov.

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

7. Daň z príjmov

Názov položky	2021			2020		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-18 542 486			-2 112 214		
teoretická daň		-3 893 922	21%		-443 565	21%
Daňovo neuznané náklady	4 800 105	1 008 022		540 739	113 555	
Výnosy nepodliehajúce dani	-285 655	-59 988		-116 863	-24 541	
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	-14 028 036	-2 945 888	16%	-1 688 338	-354 551	17%
Splatná daň z príjmov		0			0	
Odložená daň z príjmov		-3 855 984			0	
Celková daň z príjmov		-3 855 984			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	2 441 419

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.

V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť (okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb). Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia ÚZ).

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	47 986 498	77 733 180
	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	1 999 540	1 650 064
	HB REAVIS Consulting k.s. – ostatné spriaznené strany	196 744	229 253
	Twin City Infrastructure s.r.o. – ostatné spriaznené strany	288 893	6 043 500
	Apollo Property Management, s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	6 776
Predaj majetku	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	765 797	0
Nákup materiálu	Apollo Property Management, s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	294
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	1 900 672	1 092 827
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	103 358	97 806
	HB Reavis Group s.r.o. – ostatné spriaznené strany	11 139	971
	HB Reavis Consulting k.s. – ostatné spriaznené strany	19 702	0
	Apollo Property Management, s.r.o. – ostatné spriaznené strany	1 863 776	6 283
	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	29 876	0
	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	16 590	0
	Smart City s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	1 900
	HubHub Slovakia s.r.o. – ostatné spriaznené strany	2 053	98
	General Property Services, a.s. – ostatné spriaznené strany	263	0
Predaj služieb	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	74 237	21 084
	Smart City Centre s.r.o. – ostatné spriaznené strany	5 173	10 347
	Nové Apollo s.r.o. – ostatné spriaznené strany	5 825	0
	Smart City Parking s.r.o. – ostatné spriaznené strany	10 998	10 347
	Smart City Office I s.r.o. – ostatné spriaznené strany	2 750	2 587
	Smart City Office II s.r.o. – ostatné spriaznené strany	2 750	2 587
	Smart City Office III s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	2 587
	Smart City Office IV s.r.o. – ostatné spriaznené strany	2 750	0
	Smart City Office V s.r.o. – ostatné spriaznené strany	2 750	2 587
	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	17 073	0
	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. – ostatné spriaznené strany	8 088	0
	Apollo Property Management, s.r.o. – ostatné spriaznené strany	207 098	0
	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	330 047	0
	General Property Services, a.s. – ostatné spriaznené strany	16 257	0
	Bus Station Services s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	528
	ISTROCENTRUM s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	2 212
	Tržnica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	3	0
	HB Reavis Group s.r.o. – ostatné spriaznené strany	125	0
Prijaté pôžičky - istina	Waterfield Management B.V. - ostatné spriaznené strany	0	15 639 921
	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	15 075 000	70 550 000
Prijaté pôžičky - úrok	Waterfield Management B.V. - ostatné spriaznené strany	0	1 802 220
	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	8 656 360	5 224 124

Splatenie pôžičky - istina	Waterfield Management B.V. - ostatné spriaznené strany	0	54 620 980
Splatenie pôžičky - úrok	Waterfield Management B.V. - ostatné spriaznené strany	0	1 802 220
Tvorba OKF	Twin City Holding N.V. - subjekt, ktorý mal rozhodujúci vplyv	9 200 000	9 200 000
	HB REAVIS GROUP B.V. – subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	17 395 000	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	7 984 189	662 957
	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	908 815	662 957
	HB REAVIS Consulting k.s. – ostatné spriaznené strany	0	29 843
	Apollo Property Management, s.r.o. – ostatné spriaznené strany	1 572 171	6 276
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	0	21 559
	HB Reavis Group s.r.o. – ostatné spriaznené strany	102	0
Prijaté preddavky	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	0	479 498
Pohľadávky z obchodného styku	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	28 474	14 425
	Smart City Centre s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	34 166
	Smart City Parking s.r.o. – ostatné spriaznené strany	3 758	3 104
	Smart City Office I s.r.o. – ostatné spriaznené strany	939	776
	Smart City Office II s.r.o. – ostatné spriaznené strany	939	776
	Smart City Office III s.r.o. – ostatné spriaznené strany	939	776
	Smart City Office V s.r.o. – ostatné spriaznené strany	939	776
	Bus Station Services s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	634
	ISTROCENTRUM s.r.o. – ostatné spriaznené strany	0	69
	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	12 900	0
	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. - ostatné spriaznené strany	9 705	0
	Apollo Property Management, s.r.o. – ostatné spriaznené strany	154 678	0
	Slovak Lines Služby, a.s. – ostatné spriaznené strany	1 078 413	0
	HB Reavis Group s.r.o. – ostatné spriaznené strany	125	0
	Tržnica Nivy s.r.o. – ostatné spriaznené strany	4	0
	Nové Apollo s.r.o. – ostatné spriaznené strany	3 758	0
Rezervy	HB REAVIS Slovakia a.s. - ostatné spriaznené strany	15 000	3 000
	Apollo Property Management, s.r.o. – ostatné spriaznené strany	580 150	0
	Nivy Tower s.r.o. – ostatné spriaznené strany	29 876	0
Prijaté pôžičky	HBR FINANCING LIMITED - ostatné spriaznené strany	122 505 484	98 909 452
Vklad do ZI	HB REAVIS GROUP B.V. - subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	3 619 000	3 619 000
OKF	HB REAVIS GROUP B.V. - subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv	56 595 000	39 200 000

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. PREHĽAD 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	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2021
Základné imanie	3 619 000	0	0	0	3 619 000
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	39 200 000	0	0	0	39 200 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	17 395 000	0	0	17 695 000
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	-1 811 731	711 649	0	0	-1 100 082
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-6 449 049	0	2 291 806	-2 112 214	-10 853 069
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2 112 214	-14 686 502	0	2 112 214	-14 686 502
Vlastné imanie spolu	32 446 006	3 420 147	2 291 806	0	33 574 347

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2020
Základné imanie	3 619 000	0	0	0	3 619 000
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	30 000 000	9 200 000	0	0	39 200 000
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	-1 595 077	-216 654	0	0	-1 811 731
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-3 619 547	0	0	-2 829 502	-6 449 049
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2 829 502	-2 112 214	0	2 829 502	-2 112 214
Vlastné imanie spolu	25 574 874	6 871 132	0	0	32 446 006

Hodnota splateného základného imania predstavuje 3 619 000 EUR.

Jediný spoločník rozhodol dňa 25. augusta 2021 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 930 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 25. augusta 2021.

Jediný spoločník rozhodol dňa 23. septembra 2021 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 1 000 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 23. septembra 2021.

Jediný spoločník rozhodol dňa 28. októbra 2021 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 600 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 29. októbra 2021.

Jediný spoločník rozhodol dňa 9. novembra 2021 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 1 065 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 10. novembra 2021.

Jediný spoločník rozhodol dňa 16. novembra 2021 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 7 500 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 16. novembra 2021.

Jediný spoločník rozhodol dňa 3. decembra 2021 o navýšení ostatných kapitálových fondov Spoločnosti vo výške 6 300 000 EUR formou bezodplatného príspevku, ktorý bol splatený na účet Spoločnosti dňa 3. decembra 2021.

Celková výška ostatných kapitálových fondov Spoločnosti bola k 31. decembru 2021 vo výške 56 595 000 EUR.

2. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Názov položky	2021	2020
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov, z toho:	711 649	-216 654
Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov		
- precenenie úrokových opcií - Komerční banka, a.s.	711 649	-216 654
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín, z toho:	0	0
Spolu	711 649	-216 654

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

Spoločnosť k 1. januáru 2021 zaúčtovala odložený daňový záväzok v sume 2 291 807 EUR na ľarchu účtu 429 – Neuhradená strata minulých rokov.

4. Vysporiadanie straty za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná strata za účtovné obdobie od 01. januára 2020 do 31. decembra 2020 vo výške 2 112 213,63 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

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

5. 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	-18 542 486	-2 112 214
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	4 039 270	252 006
Odpis zásob	370	0
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	38 811	248
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	792 326	-13 915
Úrokové náklady (netto)	3 298 137	246 211
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	-13 131
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-10 373 572	-1 640 795
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-4 112 694	661 460
Úbytok (prírastok) zásob	-27 180	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-4 458 026	-996 371
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	-18 971 472	-1 975 706
Názov položky	2021	2020
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	-18 971 472	-1 975 706
Zaplatené úroky	-3 298 137	-246 211
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	711 649	-216 654
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-21 557 960	-2 438 571
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-63 849 805	-95 424 462
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	896 064	0
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	-214 255	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-63 167 996	-95 424 462
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	17 395 000	9 200 000
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	46 757 501	52 608 831
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	23 596 032	36 793 065
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	87 748 533	98 601 896
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	3 022 577	738 863
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	974 403	235 540
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	3 996 980	974 403