

Ing. Henrieta Molnárová, Narcisová č. 20, 979 01 Rimavská Sobota

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

k 31.12.2021 spoločnosti

HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.

Mlynské nivy 16, Bratislava 821 09

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom a štatutárnemu orgánu spoločnosti HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. Bratislava

k časti II - Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Overila som účtovnú závierku spoločnosti HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. (ďalej aj „Spoločnosť“) k 31. decembru 2021, uvedenú vo výročnej správe Spoločnosti, ku ktorej som dňa 21.02.2022 vydala správu nezávislého audítora, ktorá sa nachádza vo výročnej správe Spoločnosti. Tento dodatok som vypracovala v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“).

Na základe vykonaných prác opísaných v časti II správy nezávislého audítora - Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe, podľa môjho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe Spoločnosti HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. zostavenej za rok 2021 sú v súlade s jej účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe mojich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré som získala počas auditu účtovnej závierky, som povinná uviesť, či som zistila významné nesprávnosti vo výročnej správe. V tejto súvislosti konštatujem, že som nezistila významné nesprávnosti vo výročnej správe.

V Rimavskej Sobote : 21.07.2022

Ing. Henrieta Molnárová
Licencia SKAU č. 651
Narcisová 20
979 01 Rimavská Sobota



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

VÝROČNÁ SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ
ZA ROK 2021

I. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno : HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.

Sídlo : Mlynské nivy 16, 821 09 Bratislava

IČO : 31 381 120

Dátum vzniku : 30.09.1994

Spôsob vzniku : Zakladateľskou listinou podľa § 57 – 105 Obchodného zákonníka zo dňa 30.09.1994

Dátum zápisu v OR: 18.10.1994 v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sa, Vložka číslo: 89297/B

Základné imanie : 57 858 EUR

Orgány spoločnosti k 31.12.2021: konatelia

Pavel Jonczy

Ing. Igor Ščerbák

Patrícia Hodasová

Predmet činnosti:

- kúpa nehnuteľností za účelom ich ďalšieho predaja alebo nájmu a predaj nehnuteľností
- výkon činnosti stavbyvedúceho-pozemné stavby
- stavitel' – vykonávanie jednoduchých stavieb a poddodávok
- vykonávanie inžinierskych, priemyslových, bytových a občianskych stavieb (vrátane vybavenosti sídliskových celkov)
- projektovanie elektrických zariadení
- projektovanie elektrickej požiarnej signalizácie
- sprostredkovateľská činnosť
- konzultačná a poradenská činnosť
- výkon činnosti vedenia uskutočňovania stavieb na individuálnu rekreáciu, prízemných stavieb a stavieb zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 15 m, drobných stavieb a ich zmien
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- prenájom hnutel'ných vecí
- poľnohospodárstvo a lesníctvo vrátane predaja nespracovaných poľnohospodárskych a lesných výrobkov za účelom spracovania ďalšieho predaja
- prípravné práce k realizácii stavby

- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- činnosť autorizovaného architekta
- kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- výkon činnosti stavebného dozoru
- inžinierska činnosť - obstarávateľská činnosť v oblasti stavebníctva v rozsahu voľnej živnosti
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)

Prehľad spoločníkov k 31.12.2021:

Meno spoločníka	Výška podielu na ZI/absolútna	Výška podielu na ZI/v %	Hlasovacie práva
HB REAVIS GROUP B.V.	57 858	100	100

II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku

Vývoj trhu s nehnuteľnosťami v roku 2021

Vývoj situácie na Slovensku v roku 2021 ovplyvnili obavy z pretrvávajúcej pandémie Covid-19, ktorá pokračovala aj v tomto roku. Poznačená bola hlavne neistotou, ktorá panuje v celom regióne. Aj keď obavy pribúdajú, niektoré oblasti si zachovávajú stabilitu a optimizmus. Neistota spojená s pretrvávajúcou pandemiou ovplyvňovala plány väčšiny firiem v tomto roku. Slovensko sa zaradilo medzi krajiny s najvyššou mierou nestability. Vedenia spoločností sa preto budú orientovať najmä na zmeny vo svojich spoločnostiach, ktoré nepodliehajú ekonomickej nestabilite prostredia, pričom pôjde najmä o znižovanie nákladov a expanziu prostredníctvom akvizícií. Rok 2021 priniesol síce široko dostupné vakcíny, avšak v dôsledku nízkeho záujmu o očkovanie na Slovensku a nových mutácií vírusu nezasadili zásadný úder. Záver roka preto priniesol ďalšie reštrikcie a lockdown, čo ovplyvnilo ekonomickú výkonnosť. Koronavírus priniesol do globálnej ekonomiky množstvo výziev, ktoré budú s nami ešte nejaký čas. Objavili sa už prvé problémy v dodávateľských reťazcoch, no impulz z oživenia dopytu bol výrazne silnejší. Letná sezóna priniesla zlepšenú pandemickú situáciu, zvýšenú mobilitu a vyššiu spotrebu, ale nedostatok vstupov začal zohrávať čoraz výraznejšiu rolu, čo ovplyvnilo aj zahraničný obchod. Záver roka bol poznačený treťou vlnou pandémie, obmedzujúcim domácim dopytom, ako aj pretrvávajúcimi problémami s nedostatkom a rastúcimi cenami vstupov.

Pandémia spôsobila zmeny spotrebiteľského správania, keď boli spotrebiteľia nútení vo väčšej miere využívať internetové nakupovanie. Výrazné nárasty boli najmä v čase lockdownov, predovšetkým v kategóriách spotrebného tovaru. Priemerný medziročný rast objemu platieb v e-shopoch za prvých desať mesiacov roka 2021 dosiahol 43%. Spotrebiteľské ceny na Slovensku v roku 2021 medziročne vzrástli v priemere o 3,2 %. Bola to najvyššia hodnota inflácie od roku 2012, kedy ceny vzrástli o 3,6 %. Výrazný vplyv na celkovú úroveň inflácie za rok 2021 mali vyššie ceny v doprave, predovšetkým rast cien pohonných hmôt v ročnom priemere o 17,3 %. Zvyšovanie stavebných materiálov sa zasa prejavilo v imputovanom nájomnom, ktorého cena za celý rok vzrástla o 6,2 %. Dynamický rast v tejto zložke sa prejavil od mája minulého roka. Imputované nájomné patrí do najväčšej výdavkovej

skupiny slovenských domácností – bývanie a energie. Výkon slovenskej ekonomiky v najbližšom období by mohol byť ešte o čosi slabší, rast cien bude pokračovať aj v roku 2022. Dobrá správa je, že trh práce je stabilný napriek rôznym prekážkam. Dokonca vidieť v niektorých segmentoch, že je nedostatok ľudí. Z pohľadu zamestnanosti zatiaľ nevnímame vážnejšie riziká. Spomalenie je skôr v oblasti exportu. Inflácia by mala vrcholiť na úrovni okolo siedmich percent začiatkom roka 2022 a postupne sa vracat' na úrovne bližšie k dvom percentám ku koncu roka 2023.

Výkaz ziskov (EUR) vybrané položky	31.12.2021	31.12.2020
Obchodná marža		
Výroba	82 451 603	86 802 686
Tržby za predaj služieb	82 451 603	86 802 686
Výrobná spotreba	78 523 987	82 184 035
Služby	77 111 947	80 678 752
Pridaná hodnota	3 927 616	4 622 651
Dane a poplatky	112 794	7 597
Odpisy NIM a HIM	4 704	85 168
Tržby z pred. HIM a materiálu	-	172 309
ZC predaného HIM a materiálu	-	171 555
Tvorba a zúčtovanie OP	-84 427	178 886
Ostatné výnosy z HČ	162 969	47 245
Ostatné náklady na HČ	177 091	56 475
VH z hospodárskej činnosti	-962 098	464 426
Nákladové úroky	2 222 222	3 888 340
VH z finančnej činnosti	1 403 824	-408 545
VH z bežnej činnosti pred zdanením	441 726	55 881
Daň z príjmov z bežnej činnosti	1	49 747
Daň z príjmov splatná	1	49 747
Daň z príjmov odložená	-	-
Výsledok hospodárenia za ÚO	441 725	6 134

Súvaha (EUR) Vybrané položky	31.12.2021	31.12.2020
Aktíva celkom	110 648 590	125 798 781
Neobežný majetok v tom :	47 654 453	59 787 484
DHM	692 370	710 713
Obežný majetok v tom :	62 377 949	65 851 972
Zásoby	-	-
Dlhodobé pohľadávky	6 178	6 178
Krátkodobé pohľadávky	61 590 810	65 054 418
Finančné účty	780 961	791 376
Časové rozlíšenie	616 188	159 325
Pasíva celkom	110 648 590	125 798 781
Vlastné imanie v tom:	16 091 833	15 653 503
Základné imanie	57 858	57 858

Ostatné kapitálové fondy	4 6250 000	46 250 000
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-26 500 600	-26 500 948
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	441 725	6 134
Záväzky v tom :	94 012 770	109 009 194
Rezervy	2 739 803	1 597 107
Dlhodobé záväzky	2 476	266
Krátkodobé záväzky	36 270 259	52 411 497
Bankové úvery a výpomoci	55 000 232	55 000 324
Časové rozlíšenie	543 987	1 136 084

Pohl'adávky a záväzky z obchodného styku

k 31.12.2021 v celých eurách	Pohl'adávky	Záväzky
Celkom z toho:	15 982 772	16 439 982
Krátkodobé	15 976 594	16 439 982
Dlhodobé	6 178	-
V lehote splatnosti	4 519 141	15 839 048
Po lehote splatnosti	11 463 631	600 934

Opravné položky k pohl'adávkam

Druh pohl'adávky	Stav k 01.01.2021	Prírastky	Úbytky	Stav k 31.12.2021
Pohl'adávky z obchodného styku	588 229		107 666	480 563

Daňové záväzky a pohl'adávky

k 31.12.2021 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Daňové záväzky a dotácie	-	-
Daňové pohl'adávky a dotácie	554 798	-

Finančné výpomoci a bankové úvery

k 31.12.2021 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Celkom	55 000 232	-
Bankové úvery dlhodobé	40 000 000	-
Bežné bankové úvery	15 000 232	-

Tvorba a zúčtovanie zákonných rezerv

Druh rezervy	Stav k 01.01.2021	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2021	Predpokladaný rok použitia
Zákonné rezervy	144 852	198 758	144 852	-	198 758	2022

Očakávaný vývoj v roku 2022

Podľa predikcie MF SR v 2022 by sa mala výkonnosť slovenského hospodárstva obnoviť a stúpnuť o 3,5 %, k čomu by mal prispieť domáci dopyt aj čistý export. Rizikom však je ďalší priebeh globálnej pandémie a situácia na Ukrajine.

Podľa ECB by celkovo mal rast reálneho HDP podľa projekcií dosiahnuť v priemere 3,7 % v roku 2022, 2,8 % v roku 2023 a 1,6 % v roku 2024.

V tomto roku by mali krajiny dostávať prvé regulárne platby z mimoriadneho pandemického rozpočtu. Nepôjde o málo peňazí: len na Slovensko by malo prísť takmer 1,3 miliardy eur. Pre porovnanie, štátny rozpočet počíta s celkovými príjmami 20 miliárd a výdavkami 25,4 miliardy eur

Vzťah Ruska a Ukrajiny pribrzdí zotavenie ekonomiky a dôjde k výraznému nárastu cien na komoditných trhoch čím sa zvýšia globálne inflačné tlaky pričom inflácia by mala vrcholiť na úrovni 10%.

III. Hospodársky výsledok za rok 2021 a návrh na jeho vysporiadanie v roku 2021:

Konatelia navrhujú Valnému zhromaždeniu vysporiadať hospodársky výsledok za rok 2021 zisk vo výške 441 724,98 EUR nasledovne:

- preúčtovanie na účet 429 – úhrada straty minulých rokov vo výške 441 724,98 EUR

IV. Vplyv na životné prostredie a na zamestnanosť

Spoločnosť HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. vzhľadom k predmetu svojho podnikania a počtu zamestnancov nemá významný vplyv ani na životné prostredie ani na zamestnanosť.

V. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Udalosti, ktoré nastali na začiatku roka 2022 týkajúce sa Ukrajiny negatívne ovplyvňujú vývoj globálnej ekonomiky ako aj ekonomiky na Slovensku. Aj keď v čase zverejnenia tejto výročnej správy vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo významný pokles nami poskytovaných služieb, nakoľko sa však situácia neustále mení, nie je možné predvídať budúce dopady. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov. Z hľadiska ostatných vonkajších a vnútorných vplyvov neboli zaznamenané žiadne také udalosti osobitného významu (po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa), ktoré by mali podstatnejší vplyv na činnosť spoločnosti a na výsledky jej činnosti.

VI. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

V účtovnom období končiacom ku dňu 31. decembra 2021 neboli v spoločnosti účtované žiadne náklady na vývoj a výskum.

VII. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky podľa § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

V účtovnom období končiacom ku dňu 31. decembra 2021 spoločnosť alebo osoby konajúce vo vlastnom mene, ale na účet spoločnosti, nenadobudla/i žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky podľa § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

VIII. Existencia organizačnej zložky spoločnosti v zahraničí

Spoločnosť týmto potvrdzuje, že nemá v zahraničí zriadenú žiadnu organizačnú zložku.



Ján Križek
konateľ



Viktor Ondrášek
konateľ

Prílohy : 1. Účtovná závierka k 31.12.2021 obsahujúca súvahu, výkaz ziskov a strát a poznámky
2. Výrok audítora k účtovnej závierke zostavenej k 31.12.2021

Ing. Henrieta Molnárová, Narcisová č. 20, 979 01 Rimavská Sobota

AUDÍTORSKÁ SPRÁVA

z overenia účtovnej závierky
k 31.12.2021

spoločnosti

HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.

Mlynské nivy 16, Bratislava 821 09

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom a štatutárnemu orgánu spoločnosti HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. Bratislava

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnila som audit účtovnej závierky spoločnosti HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2021, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa môjho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2021 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit som vykonala podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Moja zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti som nezávislá podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre môj audit účtovnej závierky a splnila som aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Som presvedčená, že auditorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Mojou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných auditorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných auditorských štandardov, počas celého auditu uplatňujem odborný úsudok a zachovávam profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujem a posudzujem riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujem a uskutočňujem auditorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavam auditorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre môj názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujem sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby som mohla navrhnúť auditorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotím vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.

- Robím záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejem k záveru, že významná neistota existuje, som povinná upozorniť v mojej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať môj názor. Moje závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania mojej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotím celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými spravovaním komunikujem okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas môjho auditu zistím.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Môj vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je mojou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré som získala počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Výročnú správu som ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemala k dispozícii.

Keď získam výročnú správu, posúdim, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, vyjadrím názor, či:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2021 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho uvediem, či som zistila významné nesprávnosti vo výročnej správe na základe mojich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré som získala počas auditu účtovnej závierky.

V Rimavskej Sobote : 21.02.2022

Ing. Henrieta Molnárová
Licencia SKAU č. 651
Narcisová 20
979 01 Rimavská Sobota



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 1

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ě F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 0 3 2 9 9 8 2	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka malá	Mesiac Rok od 1 2 0 2 1
IČO 3 1 3 8 1 1 2 0	mimoriadna	X veľká	do 1 2 2 0 2 1
SK NACE 4 3 . 9 9 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 0 do 1 2 2 0 2 0

Priložené súčasti účtovnej závierky X Súvaha (Úč POD 1-01) (v celých eurách)	X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) (v celých eurách)	X Poznámky (Úč POD 3-01) (v celých eurách alebo eurocentoch)
--	---	---

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky
HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r. o.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica
MLYNSKÉ NIVY

Číslo
1 6

PSČ Obec
8 2 1 0 9 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti
Okresný súd Bratislava I, Oddiel I Sro
, Vložka číslo 189297/B

Telefónne číslo Faxové číslo
0 9 0 5 7 2 3 6 7 3

E-mailová adresa
ALICA.RACIKOVA@HBREAVIS.COM

Zostavená dňa: 1 9 . 0 1 . 2 0 2 2	Schválená dňa: . . 2 0	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
---------------------------------------	---------------------------	--

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1 1 1 5 7 2 1 9 3	1 1 0 6 4 8 5 9 0	
			9 2 3 6 0 3		1 2 5 7 9 8 7 8 1
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	4 8 0 9 6 7 5 2	4 7 6 5 4 4 5 3	
			4 4 2 2 9 9		5 9 7 8 7 4 8 4
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	1 1 3 1 8 3 4	6 9 2 3 7 0	
			4 3 9 4 6 4		7 1 0 7 1 3
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	4 9 7 6 4 0	4 9 7 6 4 0	
					4 9 7 6 4 0
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	3 7 1 9 2 7	1 9 3 3 8	
			3 5 2 5 8 9		2 1 8 6 1
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	2 9 0 5 5	9 6 7 4	
			1 9 3 8 1		2 9 9 6



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17		8 2 3 2	8 2 3 2
					8 2 3 2
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18		2 2 4 9 8 0	1 5 7 4 8 6
				6 7 4 9 4	1 7 9 9 8 4
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21		4 6 9 6 4 9 1 8	4 6 9 6 2 0 8 3
				2 8 3 5	5 9 0 7 6 7 7 1
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22		5 5 8 0	5 5 8 0
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			5 9 7 5
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25		4 6 9 5 6 5 0 3	4 6 9 5 6 5 0 3
					5 9 0 7 0 7 9 6
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27		2 8 3 5	
				2 8 3 5	
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1		Netto 2
				Korekcia - časť 2		
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29				
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30				
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31				
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32				
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	6 2 8 5 9 2 5 3	6 2 3 7 7 9 4 9		
			4 8 1 3 0 4		6 5 8 5 1 9 7 2	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34				
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35				
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36				
3.	Výrobky (123) - /194/	37				
4.	Zvieratá (124) - /195/	38				
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39				
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40				
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	6 1 7 8	6 1 7 8		
					6 1 7 8	
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42	6 1 7 8	6 1 7 8		
					6 1 7 8	



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45	6 1 7 8	6 1 7 8	6 1 7 8
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	6 2 0 7 2 1 1 4	6 1 5 9 0 8 1 0	6 5 0 5 4 4 1 8
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	1 5 9 7 6 5 9 4	1 5 4 9 6 0 3 1	2 8 8 2 4 4 8 4
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	1 3 5 4 2 1 1 2	1 3 5 4 2 1 1 2	2 3 3 6 9 4 5 7
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			8 3 0 9 8



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57		2 4 3 4 4 8 2	1 9 5 3 9 1 9	
				4 8 0 5 6 3		5 3 7 1 9 2 9
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59		4 5 5 1 9 4 2 8	4 5 5 1 9 4 2 8	
						3 5 5 3 3 1 2 6
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61				
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62				
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63		5 5 4 7 9 8	5 5 4 7 9 8	
						6 9 6 8 0 8
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65		2 1 2 9 4	2 0 5 5 3	
				7 4 1		
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66				
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67				
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68				
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69				
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71		7 8 0 9 6 1	7 8 0 9 6 1
					7 9 1 3 7 6
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72		4 1 5 7	4 1 5 7
					8 4 7 0
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73		7 7 6 8 0 4	7 7 6 8 0 4
					7 8 2 9 0 6
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74		6 1 6 1 8 8	6 1 6 1 8 8
					1 5 9 3 2 5
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75		1 7 1 1 1	1 7 1 1 1
					1 7 3 1 8
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76		1 8 6 8 4	1 8 6 8 4
					1 1 5 1 5
3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)	78		5 8 0 3 9 3	5 8 0 3 9 3
					1 3 0 4 9 2

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	1 1 0 6 4 8 5 9 0	1 2 5 7 9 8 7 8 1
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	1 6 0 9 1 8 3 3	1 5 6 5 3 5 0 3
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 7 8 5 8	5 7 8 5 8
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 7 8 5 8	5 7 8 5 8
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	4 6 2 5 0 0 0 0	4 6 2 5 0 0 0 0
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	5 7 8 6	
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	5 7 8 6	
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	- 4 1 6 2 9 3 6	- 4 1 5 9 5 4 1
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	- 4 1 6 2 9 3 6	- 4 1 5 9 5 4 1
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 2 6 5 0 0 6 0 0	- 2 6 5 0 0 9 4 8
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (/-/429)	99	- 2 6 5 0 0 6 0 0	- 2 6 5 0 0 9 4 8
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	4 4 1 7 2 5	6 1 3 4
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	9 4 0 1 2 7 7 0	1 0 9 0 0 9 1 9 4
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	2 4 7 6	2 6 6
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Závazky zo sociálneho fondu (472)	114	2 4 7 6	2 6 6
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	4 0 0 0 0 0 0 0	5 5 0 0 0 0 0 0
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	3 6 2 7 0 2 5 9	5 2 4 1 1 4 9 7
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 6 4 3 9 9 8 2	1 7 1 6 6 9 9 0
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	2 3 0 4 3 3	1 3 5 7 6 1 7
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 6 2 0 9 5 4 9	1 5 8 0 9 3 7 3
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127	1 9 8 1 7 5 1 6	2 1 5 3 1 2 9 8
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		1 3 4 2 5 3 8 1
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	3 0 5 5	1 5 8 2 6 2
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		9 6 2 9 6
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133		2 8 5 8 4
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	9 7 0 6	4 6 8 6
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 7 3 9 8 0 3	1 5 9 7 1 0 7
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	1 9 8 7 5 8	1 4 4 8 5 2
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	2 5 4 1 0 4 5	1 4 5 2 2 5 5
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	1 5 0 0 0 2 3 2	3 2 4
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	5 4 3 9 8 7	1 1 3 6 0 8 4
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	2	5 4 1 8 5 8
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	4 9 5 5 4 4	5 4 3 9 8 5
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	4 8 4 4 1	5 0 2 4 1



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	8 6 2 5 3 4 5 1	9 0 5 1 6 4 4 4
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	8 2 6 1 4 5 7 2	8 7 0 2 2 2 4 0
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	8 2 4 5 1 6 0 3	8 6 8 0 2 6 8 6
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		1 7 2 3 0 9
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	1 6 2 9 6 9	4 7 2 4 5
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	8 3 5 7 6 6 7 0	8 6 5 5 7 8 1 4
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 4 1 2 0 4 0	1 5 0 5 2 8 3
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	7 7 1 1 1 9 4 7	8 0 6 7 8 7 5 0
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	4 8 4 2 5 2 1	3 8 7 4 0 9 8
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	3 5 6 3 4 3 6	2 8 0 6 6 3 4
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	1 1 9 5 8 4 7	9 6 4 4 9 8
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	8 3 2 3 8	1 0 2 9 6 6
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	1 1 2 7 9 4	7 5 9 8
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	2 7 2 0 2	1 1 0 5 0 1
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	4 7 0 4	8 5 1 6 8
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	2 2 4 9 8	2 5 3 3 3
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		1 7 1 5 5 5
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	- 1 0 6 9 2 5	1 5 3 5 5 3
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	1 7 7 0 9 1	5 6 4 7 6
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 9 6 2 0 9 8	4 6 4 4 2 6



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	3 9 2 7 6 1 6	4 6 1 8 6 5 3
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	3 6 6 0 2 7 6	3 5 0 2 5 9 8
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	3 6 3 8 8 8 0	3 5 0 2 2 0 7
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	3 6 3 2 5 8 9	3 4 9 4 7 9 2
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	6 2 9 1	7 4 1 5
XII.	Kurzové zisky (663)	42	2 1 3 9 6	3 9 1
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	2 2 5 6 4 5 2	3 9 1 1 1 4 3
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	2 2 2 2 2 2 2	3 8 8 8 3 4 0
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	1 0 2 2 2 0	1 7 6 3 5 3 0
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	2 1 2 0 0 0 2	2 1 2 4 8 1 0
O.	Kurzové straty (563)	52	2 7 5 1 7	1 6 6 9 7
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	6 7 1 3	6 1 0 6



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	1 4 0 3 8 2 4	- 4 0 8 5 4 5
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	4 4 1 7 2 6	5 5 8 8 1
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	1	4 9 7 4 7
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	1	4 9 7 4 7
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	4 4 1 7 2 5	6 1 3 4

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2021

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

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

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

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- kúpa nehnuteľností za účelom ich ďalšieho predaja alebo nájmu a predaj nehnuteľností
- výkon činnosti stavbyvedúceho – pozemné stavby
- staviteľ – vykonávanie jednoduchých stavieb a poddodávok
- vykonávanie inžinierskych, priemyslových, bytových a občianskych stavieb (vrátane vybavenosti sídliskových celkov)
- projektovanie elektrických zariadení
- projektovanie elektrickej požiarnej signalizácie
- sprostredkovateľská činnosť
- konzultačná a poradenská činnosť
- výkon činnosti vedenia uskutočňovania stavieb na individuálnu rekreáciu, priemerných stavieb a stavieb zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 15 m, drobných stavieb a ich zmien
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- prenájom hnutelných vecí
- poľnohospodárstvo a lesníctvo vrátane predaja nespracovaných poľnohospodárskych a lesných výrobkov za účelom spracovania ďalšieho predaja
- prípravné práce k realizácii stavby
- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- činnosť autorizovaného architekta
- kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- výkon činnosti stavebného dozoru
- inžinierska činnosť - obstarávateľská činnosť v oblasti stavebníctva v rozsahu voľnej živnosti
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
- Faktoring a forfaiting
- Výskum a vývoj v oblasti prírodných, technických, spoločenských a humanitných vied

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 24.5.2021 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

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

5. Údaje o skupine

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

6. Počet zamestnancov

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

7. Orgány a spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2021:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na zá- kladnom imaní		Podiel na hlasova- cích prá- vach v %	Iný podiel na ostat- ných po- ložkách VI ako na ZI v %	Výška prí- spevku do kapitálo- vých fon- dov z prí- spevkov
	absolútne	v %			
HB REAVIS GROUP B.V:	57.858	100	100	100	46.250.000
Spolu	57.858	100	100	100	46.250.000

Orgány Spoločnosti

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

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2021 bola zostavená za predpokladu, že spoločnosť bude naďalej schopná pokračovať nepretržite vo svojej činnosti. Zvážili sme všetky potenciálne dopady COVID19 na naše podnikateľské aktivity a dospeli sme k záveru, že nemajú významný vplyv na našu schopnosť pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt nasledujúcich 12 mesiacov.

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

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

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

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

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

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

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

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

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

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

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 2 400 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevýši 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

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

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

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

c) Goodwill

Goodwill sa účtuje pri kúpe alebo vklade podniku alebo jeho časti, ak je kúpna cena alebo uznaná hodnota vkladu vyššia ako je reálna hodnota jednotlivých zložiek majetku a záväzkov, ktorou sa tento majetok a záväzky ocenia v účtovníctve kupujúceho alebo prijímateľa vkladu. Záporný goodwill sa zaúčtuje v prospech účtu 015-Goodwill. Pri účtovaní goodwillu sa zisťuje, v akej výške sa v budúcnosti v súvislosti s goodwillom zvýšia ekonomické úžitky a v súvislosti so záporným goodwillom znížia ekonomické úžitky. Ak budúce zvýšenie ekonomických úžitkov bude pravdepodobne nižšie než je výška goodwillu zaúčtovaná na účte 015 - Goodwill, príslušná časť goodwillu sa odpíše pri kúpe alebo vklade podniku alebo jeho časti. Vzniknutý záporný goodwill sa jednorazovo odpíše v prospech účtu 551 - Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku so súvzťažným zápisom na ľarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

Goodwill sa účtuje pri zlúčení, splynutí a rozdelení, ak účtovná hodnota podielu jednej zúčastnenej spoločnosti v inej zúčastnenej spoločnosti je vyššia než reálna hodnota majetku a záväzkov pripadajúca na tento podiel, pričom účtovnou hodnotou podielu pri splynutí a rozdelení sa rozumie hodnota podielu ocenená reálnou hodnotou. Záporný goodwill sa účtuje v prospech účtu 015 – Goodwill. Pri účtovaní goodwillu sa zisťuje, v akej výške sa v budúcnosti v súvislosti s goodwillom zvýšia ekonomické úžitky a v súvislosti so záporným goodwillom, znížia ekonomické úžitky. Ak budúce zvýšenie ekonomických úžitkov bude pravdepodobne nižšie než je výška goodwillu zaúčtovaná na účte 015 – Goodwill, príslušná časť goodwillu sa odpíše pri zlúčení, splynutí a rozdelení. Vzniknutý záporný goodwill sa jednorazovo odpíše v prospech účtu 551 - Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku so súvzťažným zápisom na ľarchu účtu 075 - Oprávky ku goodwillu.

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

d) Cenné papiere a podiely

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

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

Zmeny reálnej hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní inej spoločnosti a nie sú cennými papiermi a podielmi v dcérskej spoločnosti alebo v spoločnosti s podstatným vplyvom, sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia priamo do vlastného imania na účet Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

e) Zásoby

Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, 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.

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

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

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) Zákazková výroba

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

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

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

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

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

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

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

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

g) Pohľadávky

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

h) Finančné účty

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

i) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

j) Opravné položky

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

k) Rezervy

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

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

l) Záväzky

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

m) Zamestnanecké požitky

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

n) Splatná daň z príjmu

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

priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

o) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť 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 vyrovnat' voči budúcemu základu dane.

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

p) Dotácie zo štátneho rozpočtu

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

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

q) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

r) Cudzí mena

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

s) Vykazovanie výnosov

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

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

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

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z predaja služieb.

t) Porovnateľné údaje

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

u) Oprava chýb minulých období

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

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

[illegible]

2. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2021	497.640	371.927	20.195	0	0	8.232	224.980	0	1.122.974
Prírastky	0	0	8.860	0	0	0	8.860	0	17.720
Úbytky	0	0	0	0	0	0	8.860	0	8.860
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	497.640	371.927	29.055	0	0	8.232	224.980	0	1.131.834
Oprávky									
Stav k 1.1.2021	0	350.066	17.199	0	0	0	0	0	367.265
Prírastky	0	2.523	2.182	0	0	0	0	0	4.705
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	352.589	19.381	0	0	0	0	0	371.970
Opravné položky									
Stav k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	44.996	0	44.996
Prírastky	0	0	0	0	0	0	22.498	0	22.498
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	67.494	0	67.494
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2021	497.640	21.861	2.996	0	0	8.232	179.984	0	710.713
Stav k 31.12.2021	497.640	19.338	9.674	0	0	8.232	157.486	0	692.370

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	531.998	1.150.929	74.704	0	0	151.354	224.980	0	2.133.965
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	34.358	779.002	59.615	0	0	138.016	0	0	1.010.991
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	497.640	371.927	15.089	0	0	13.338	224.980	0	1.122.974
Oprávky									
Stav k 1.1.2020	0	1.045.898	69.710	0	0	5.925	0	0	1.121.533
Prírastky	0	83.170	1.997	0	0	0	0	0	85.167
Úbytky	0	779.002	59.614	0	0	819	0	0	839.435
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	350.066	12.093	0	0	5.106	0	0	367.265
Opravné položky									
Stav k 1.1.2020	0	0	0	0	0	0	22.498	0	22.498
Prírastky	0	0	0	0	0	0	22.498	0	22.498
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2020	0	0	0	0	0	0	44.996	0	44.996
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2020	531.998	105.031	4.994	0	0	145.429	202.482	0	989.934
Stav k 31.12.2020	497.640	21.861	2.996	0	0	8.232	179.984	0	710.713

[illegible]

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

[illegible]

Rozhodujúci vplyv, spoločný rozhodujúci vplyv a podstatný vplyv

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

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

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

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

Ocenenie metódou vlastného imania

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

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

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

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

4. Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj

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

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

5. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.1.2021	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zá- niku opodstat- nenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyra- denia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2021
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 združeníu	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:	435.353	45.210	0	0	480.563
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	435.353	45.210	0	0	480.563
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	152.876	113	0	152.248	741
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 združeníu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	152.876	113	0	152.248	741
Krátkodobé pohľadávky spolu	588.229	45.323	0	152.248	481.304

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2020	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zá- niku opodstat- nenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyra- denia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2020
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 združeníu	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:	434.676	677	0	0	435.353
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	434.676	677	0	0	435.353
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	152.876	0	0	152.876
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 združeníu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	152.876	0	0	152.876
Krátkodobé pohľadávky spolu	434.676	153.553	0	0	588.229

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti.

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

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	4.512.963	11.463.631	15.976.594
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	2.913.292	10.628.820	13.542.112
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	1.599.671	834.811	2.434.482
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	46.094.779	741	46.095.520
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	45.519.428	0	45.519.428
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	554.798	0	554.798
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	20.553	741	21.294
Krátkodobé pohľadávky spolu	50.607.742	11.464.372	62.072.114

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:	13.877.015	15.382.822	29.259.837
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	8.486.998	14.882.459	23.369.457
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	83.098	0	83.098
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	5.306.919	500.363	5.807.282
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	36.229.934	152.876	36.382.810
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	35.533.126	0	35.533.126
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	696.808	0	696.808
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	152.876	152.876
Krátkodobé pohľadávky spolu	50.106.949	15.535.698	65.642.647

6. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

7. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti VIII na strane 30.

2. Sociálny fond

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

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

3. Závazky

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

Závazky so zostatkovou dobou splatnosti

Názov položky	viac ako päť rokov	jeden rok až päť ro- kov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	Spolu zá- väzky
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	0	2.476	0	2.476
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	0	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	2.476	0	2.476
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	0	0	2.476	0	2.476
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	6.918.918	8.920.130	600.934	16.439.982
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	168.616	61.817	230.433
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	6.918.918	8.751.514	539.117	16.209.549
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	19.830.277	0	19.830.277
Čistá hodnota zákazky	0	0	19.817.516	0	19.817.516
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	3.055	0	3.055
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	9.706	0	9.706
Krátkodobé záväzky spolu	0	6.918.918	28.750.407	600.934	36.270.259

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
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	266	0	0	0	266
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	0	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	266	0	0	0	266
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	266	0	0	0	266
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	10.641.874	6.420.882	104.234	17.166.990
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1.357.617	0	1.357.617
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	10.641.874	5.063.265	104.234	15.809.373
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	35.244.507	0	35.244.507
Čistá hodnota zákazky	0	0	21.531.298	0	21.531.298
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	13.425.381	0	13.425.381
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	158.262	0	158.262
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	96.296	0	96.296
Daňové záväzky a dotácie	0	0	28.584	0	28.584
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	4.686	0	4.686
Krátkodobé záväzky spolu	0	10.641.874	41.665.389	104.234	52.411.497

4. 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
Krátkodobé rezervy, z toho:	1.597.107	2.739.803	1.597.107	0	2.739.803
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>144.852</i>	<i>198.758</i>	<i>144.852</i>	<i>0</i>	<i>198.758</i>
nevyčerpané dovolenky+odvody	144.852	198.758	144.852	0	198.758
	0	0	0	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>1.452.255</i>	<i>2.541.045</i>	<i>1.452.255</i>	<i>0</i>	<i>2.541.045</i>
stavebné a prípravné práce	1.014.800	1.085.632	1.014.800	0	1.085.632
rezerva odmeny	202.500	880.620	202.500	0	880.620
rezervy réžia	234.955	574.793	234.955	0	574.793
Rezervy spolu	1.597.107	2.739.803	1.597.107	0	2.739.803

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
Krátkodobé rezervy, z toho:	3.055.083	1.597.107	3.055.083	0	1.597.107
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>511.959</i>	<i>144.852</i>	<i>511.959</i>	<i>0</i>	<i>144.852</i>
nevyčerpané dovolenky+odvody	511.959	144.852	511.959	0	144.852
	0	0	0	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>2.543.124</i>	<i>1.452.255</i>	<i>2.543.124</i>	<i>0</i>	<i>1.452.255</i>
stavebné a prípravné práce	1.805.972	1.014.800	1.805.972	0	1.014.800
rezerva odmeny	487.426	202.500	487.426	0	202.500
rezervy réžia	249.726	234.955	249.726	0	234.955
	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	3.055.083	1.597.107	3.055.083	0	1.597.107

5. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2021	k 31.12.2020	k 31.12.2021	k 31.12.2020
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						40.000.000	55.000.000
EXIM banka	EUR	3,8	30.4.2024	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000
EXIM banka	EUR	3,8	30.4.2024	0	15.000.000	0	15.000.000
				0	0	0	0
				0	0	0	0
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						15.000.232	324
Tatrabanka-krditná karta	EUR	19	21.1.2022	232	324	232	324
EXIM banka	EUR	3,8	30.4.2022	15.000.000	0	15.000.000	0
				0	0	0	0
				0	0	0	0
Spolu						55.000.232	55.000.324

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
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	2	541.858
úroky z dlhopisov	0	0
úroky cashpool	2	7.747
úroky Exim banka	0	534.111
	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	495.544	543.985
nájom OMV	495.544	543.985
	0	
	0	0
	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	48.441	50.241
nájom OMV	48.441	48.441
nájom ostatné	0	1.800
	0	0
	0	0
Spolu	543.987	1.136.084

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:	82.451.603	86.802.686
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	7.103.948	16.805.172
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	75.347.655	69.997.514
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	3.801.848	3.713.758
Čistý obrat celkom	86.253.451	90.516.444

Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou

Tržby z predaja dlhodobého nehmotného a dlhodobého hmotného majetku	0	171.559
Tržby z predaja materiálu	0	750
Zmluvné pokuty, penále a úroky z omeškania	0	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	162.968	39.242
Úroky	3.638.880	3.502.207
Spolu	3.801.848	3.713.758

VÝNOSY

2. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov, tovarov, služieb a iných činností Spoločnosti, a podľa hlavných geografických oblastí odbytu sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Oblasť od- bytu	stavba		vyslanie		prenájom priesto- rov, pozemkov		Spolu	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Slovensko	81.698.259	86.154.677	0	0	53.031	59.350	81.751.290	86.214.027
Česko	0	0	0	0	0	0	0	0
Anglicko	0	0	35.259	17.247	0	0	35.259	17.247
Maďarsko	0	0	60.834	246.174	0	0	60.834	246.174
Poľsko	0	0	90.652	79.291	0	0	90.652	79.291
Nemecko	0	0	513.568	245.947	0	0	513.568	245.947
Spolu	81.698.259	86.154.677	700.313	588.659	53.031	59.350	82.451.603	86.802.686

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
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	162.969	219.554
odpis pohľadávky	1	8.003
dohoda u urovnání	162.968	0
poistné plnenie	0	28.774
ostatné	0	10.468
predaj majetku	0	172.309
Finančné výnosy, z toho:	3.660.276	3.502.598
Kurzové zisky, z toho:	21.396	391
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	3.638.880	3.502.207
úroky z poskyt. Pôžičiek	3.638.877	3.502.204
bankové úroky	3	3

NÁKLADY

4. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

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

5. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

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

6. Dane

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

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

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

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

VII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

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

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

VIII. PREHLAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2021
Základné imanie	57.858	0	0	0	57.858
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	46.250.000	0	0	0	46.250.000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	5.786	5.786
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-4.159.541	0	3.395	0	-4.162.936
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
	-				-
Neuhrazená strata minulých rokov	26.500.948	0	0	348	26.500.600
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	6.134	441.725	0	-6.134	441.725
Vlastné imanie spolu	15.653.503	441.725	3.395	0	16.091.833

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2020
Základné imanie	57.858	0	0	0	57.858
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	46.250.000	0	0	0	46.250.000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-808.017	0	3.351.524	0	-4.159.541
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
	-				-
Neuhrazená strata minulých rokov	20.426.689	0	0	-6.074.259	26.500.948
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-6.074.259	6.134	0	6.074.259	6.134
Vlastné imanie spolu	18.998.893	6.134	3.351.524	0	15.653.503

Hodnota splateného základného imania predstavuje 57 858 EUR.

2. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

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

3. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2020

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

4. Rozdelenie zisku za bežný rok 2021

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

IX. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

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

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

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