

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

## **DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA**

k 31.12.2021 spoločnosti

**CBC I – II a.s.**

**Mlynské Nivy 16, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 821 09**

## DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárom a štatutárnemu orgánu spoločnosti CBC I-II a.s. Bratislava

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

Overila som účtovnú závierku spoločnosti CBC I-II a.s. (ďalej aj „Spoločnosť“) k 31. decembru 2021, uvedenú vo výročnej správe Spoločnosti, ku ktorej som dňa 09.05.2022 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 CBC I-II a.s. 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 : 05.12.2022

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



CBC I-II a.s., Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava

**VÝROČNÁ SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ ZA ROK**

**2021**

## I. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno : CBC I-II a.s.  
Sídlo : Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava  
IČO 47 231 416  
Dátum vzniku . 30 11 2010  
Spôsob vzniku Zakladateľskou listinou spísanou formou notárskej zápisnice N 1537/2010, Nz 47970/2010 dňa 30.11.2010 v zmysle príslušných ustanovení z č 513/1991 Zb Obchodného zákonníka  
Dátum zápisu v OR: 08.12.2010 v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I  
Oddiel: Sa, Vložka číslo: 5166/B  
Základné imanie 25 000 EUR

Počet, druh a menovitá hodnota akcií : 1 ks kmeňovej akcie na meno v listinnej podobe, v menovitej hodnote 22 500 EUR / dvadsaťdvatisícpäťsto euro / za 1 ks akcie  
1 ks kmeňovej akcie na meno v listinnej podobe, v menovitej hodnote 2 500 EUR / dvatisícpäťsto euro / za 1 ks akcie

Orgány spoločnosti k 31.12.2021

### Predstavenstvo :

Peter Daubner – predseda

Peter Grančič – člen

Ing Radoslav Beko – člen

Matúš Lipták - člen

### Dozorná rada

JUDr. Marián Mikáčik

Mgr. Peter Malovec

Mária Švigárová

### Predmet činnosti:

- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností
- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- správa nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností
- obstarávateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností
- obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností
- predaj nehnuteľností
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien

### Prehľad akcionárov k 31.12.2021:

Meno akcionára	Výška podielu na ZI/absolútna	Výška podielu na ZI/v %	Hlasovacie práva
HBR CE REIF LUX1 S.à r.l.	2 500	10	10
HBR CE REIF LUX2 S.à r.l.	22 500	90	90

## II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku

### - Vývoj trhu s nehnuteľnosťami v roku 2021

Vplyvom COVID-19 ekonomiky po celom svete zažívali šoky. Slovenská ekonomika sa v roku 2021 čiastočne zotavila z prudkého prepadu a HDP posilnil o 3,1 %. K zotaveniu prispel najmä vonkajší dopyt, ktorý už prekonal dopyt z roku 2019 (bol vyšší o 2,2%).

Celková zamestnanosť klesla približne o 1 % a nominálna mzda v hospodárstve vzrástla o 6,9 % a na úrovni celoročného priemeru prekročila hranicu 1 211 eur.

### *Financovanie*

Banky mali aj naďalej vôľu financovať rôzne typy projektov (trh s kancelárskymi budovami, maloobchodný a priemyselný trh, rezidenčné nehnuteľnosti), ale zároveň sa snažia nájsť projekty, ktoré by spĺňali podmienky a kritériá kvality.

Výkaz ziskov a strát (EUR) vybrané položky	31. 12. 2021	31. 12. 2020
<b>Čistý obrat</b>	<b>7 537 705</b>	<b>8 572 776</b>
<b>Výnosy z hospodárskej činnosti</b>	<b>7 537 705</b>	<b>8 575 552</b>
Tržby z predaja tovaru	1 470	2 567
Tržby za predaj služieb	8 565 723	8 565 723
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	0	1 800
Ostaté výnosy z HČ	90 337	5 462
<b>Náklady na hospodársku činnosť</b>	<b>6 928 358</b>	<b>6 705 138</b>

Náklady na obstaranie predaného tovaru	949	1 792
Spotreba materiálu a energie	937 682	1 052 142
Služby	1 787 730	1 618 392
Dane a poplatky	66 681	66 662
Odpisy DHM a DNM	3 909 940	3 907 117
Opravné položky k pohľadávkam	187 456	17 247
Ostatné náklady na HČ	37 920	41 786
<b>VH z hospodárskej činnosti</b>	<b>609 347</b>	<b>1 870 414</b>
<b>Pridaná hodnota</b>	<b>4 721 007</b>	<b>5 895 964</b>
<b>Výnosy z finančnej činnosti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Výnosové úroky	0	0
<b>Náklady na finančnú činnosť</b>	<b>3 881 502</b>	<b>4 168 365</b>
Nákladové úroky	3 879 933	4 162 841
Ostatné nákladové úroky	1 074 747	1 092 686
Ostatné náklady na FČ	1 569	5 524
<b>VH z finančnej činnosti</b>	<b>-3 881 502</b>	<b>-4 168 365</b>
<b>VH za účtovné obdobie pred zdanením</b>	<b>-3 272 155</b>	<b>-2 297 951</b>
Daň z príjmov	-835 919	-481 627
<b>VH za účtovné obdobie po zdanení</b>	<b>-2 436 236</b>	<b>-1 816 324</b>

Bilančná suma spoločnosti dosiahla 68,982 mil. Eur, čo predstavuje medziročný pokles o približne 3,656 mil. EUR

Hodnota dlhodobého hmotného majetku sa znížila o 3,673 mil. EUR a dosiahla sumu 64,930 mil. EUR. Hodnota obežných aktív spoločnosti sa zvýšila o 0,655 mil. EUR a dosiahli 3,926 mil. EUR.

Súvaha (EUR)	31. 12. 2021	31. 12. 2020
<b>Vybrané položky</b>		
<b>Majetok spolu</b>	<b>68 982 275</b>	<b>72 637 984</b>
<b>Neobežný majetok</b>	<b>64 937 627</b>	<b>68 602 557</b>
Dlhodobý nehmotný majetok	7 272	0
Dlhodobý hmotný majetok	64 930 355	68 602 557
<b>Obežný majetok</b>	<b>3 925 891</b>	<b>3 270 549</b>
Zásoby	1 937	1 771
Krátkodobé pohľadávky	1 478 921	1 206 008
Finančné účty	2 445 033	2 062 770
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>118 757</b>	<b>764 878</b>
<b>Vlastné imanie a záväzky</b>	<b>68 982 275</b>	<b>72 637 984</b>
<b>Vlastné imanie</b>	<b>-20 460 699</b>	<b>-25 203 288</b>
Základné imanie	25 000	25 000
Ostatné kapitálové fondy	7 200 000	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-25 249 463	-23 411 964

Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-2 436 236	-1 816 324
<b>Závazky</b>	<b>87 850 797</b>	<b>95 830 378</b>
Dlhodobé záväzky	25 561 015	32 730 755
Dlhodobé bankové úvery	58 657 050	60 014 850
Krátkodobé záväzky	1 931 052	1 522 396
Krátkodobé rezervy	343 880	204 577
Bežné bankové úvery	1 357 800	1 357 800
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>1 592 177</b>	<b>2 010 894</b>

#### Pohl'adávky a záväzky z obchodného styku

k 31.12.2021 v celých eurách	Pohl'adávky /311,315/	Záväzky/321/
<b>Celkom z toho:</b>	<b>1 734 082</b>	<b>102 433</b>
Krátkodobé	1 734 082	102 433
Dlhodobé		
V lehote splatnosti	909 335	70 942
Po lehote splatnosti	824 747	31 492

Na pohl'adávky spoločnosti je záložné právo vyplývajúce zo Zmluvy o úvere zo dňa 01.07.2015.

#### 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	46 529	367 686	159 054	255 161

#### Daňové záväzky a pohl'adávky

k 31.12.2021 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
<b>Celkom</b>	<b>323 433</b>	
DPH – záväzok	323 433	
Daň z príjmov - záväzok		

#### Finančné výpomoci a bankové úvery

k 31.12.2020 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
<b>Celkom</b>	<b>60 014 850</b>	
Bankové úvery dlhodobé	58 657 050	
Bežné bankové úvery	1 357 800	

## Tvorba a zúčtovanie ostatných rezerv

Druh rezervy	Stav k 01.01 2021	Tvorba	Použitie	Zrušeme	Stav k 31.12 2021	Predpokladaný rok použitia
Ostatné rezervy	204 577	343 880	204 577	0	343 880	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 vykázaný k 31.12.2021 a návrh na jeho vysporiadanie v roku 2022:

Štatutárny orgán spoločnosti navrhuje Valnému zhromaždeniu vysporiadať hospodársky výsledok (stratu) vykazanú k 31.12.2021 vo výške **2.436.236,20 EUR** nasledovne:

- Preúčtovanie na účet nehradenú stratu minulých rokov **2.436.236,20 EUR**

### IV. Vplyv na životné prostredie a na zamestnanosť

Spoločnosť CBC I-II a s 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

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2021 bola zostavená za predpokladu, že spoločnosť bude naďalej schopná pokračovať vo svojej činnosti. Od 31.12.2021 až do dátumu, ku ktorému sa vyhotovuje výročná správa, neboli zistené žiadne udalosti, ktoré by vyžadovali úpravu alebo vykázanie.

## **VI. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja**

V účtovnom období končiacom ku dňu 31.12.2021 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 31.12.2021 spoločnosť alebo osoby konajúce vo vlastnom mene, ale na účet spoločnosti, nenadobudla 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.

## **IX. Vyjadrenie dozornej rady**

Predstavenstvo vzalo na vedomie vyjadrenie dozornej rady spoločnosti, ktoré tvorí prílohu tejto výročnej správy, v ktorom dozorná rada súhlasila s návrhom predstavenstva a odporučila valnému zhromaždeniu spoločnosti schváliť návrh tak, ako bol predložený, t.j. hospodársky výsledok (stratu) vykázanú k 31.12.2021 vo výške **2.436.236,20 EUR** vysporiadať nasledovne:

- Preúčtovanie na neuhradenú stratu minulých rokov **2.436.236,20 EUR**

Ing. Radoslav Bekö  
člen predstavenstva

Peter Grančič  
člen predstavenstva

- Prílohy :
- 1 Účtovná závierka k 31.12.2021
  - 2 Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2021
  - 3 Výrok audítora z overenia účtovnej závierky k 31.12.2021
  - 4 Vyjadrenie Dozornej rady

## Vyjadrenie dozornej rady

Dozorná rada spoločnosti CBC I – II a. s., so sídlom: Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava, IČO: 47 231 416, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, č. vložky: 5166/B (ďalej len „CBC I - II“) vykonávala svoju činnosť v zmysle platnej legislatívy a stanov spoločnosti. Počas svojich zasadnutí sa zaoberala správami predstavenstva o vývoji na trhu komerčných nehnuteľností, obchodnej výkonnosti spoločnosti, predovšetkým o úrovni obsadenosti, základného nájomného a platobnej disciplíny nájomcov v spoločnosti CBC I - II.

Dozorná rada preskúmala

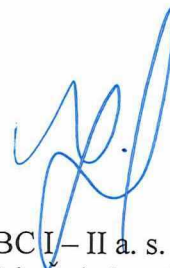
- Správu predstavenstva o hospodárení spoločnosti a stave majetku k 31.12.2021,
- Účtovnú závierku spoločnosti ako aj návrh predstavenstva na preúčtovanie straty vykázanej k 31.12.2021,
- Návrh predstavenstva na vysporiadanie hospodárskeho výsledku.

Dozorná rada súhlasí s návrhom predstavenstva a odporúča valnému zhromaždeniu spoločnosti schváliť návrh tak ako je predložený, t.j. hospodársky výsledok (stratu) vykazanú k 31.12.2021 vo výške **2.436.236,20 EUR** vysporiadať nasledovne:

- Preúčtovanie na neuhradenú stratu minulých rokov **2.436.236,20 EUR**



CBC I – II a. s.  
Mgr. Peter Malovec  
člen dozornej rady



CBC I – II a. s.  
Mária Švigárová  
člen dozornej rady

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

**AUDÍTORSKÁ SPRÁVA**

z overenia účtovnej závierky  
k 31.12.2021

spoločnosti

**CBC I – II a.s.**

**Mlynské Nivy 16, Bratislava – mestská časť Staré Mesto 821 09**

## SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárom a štatutárnemu orgánu spoločnosti CBC I-II a.s. Bratislava

### Správa z auditu účtovnej závierky

#### Názor

Uskutočnila som audit účtovnej závierky spoločnosti CBC I-II a.s. (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 audítorských 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 audítorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

#### Zdôraznenie skutočnosti

Upozorňujem na bod II. a) Poznámok, Východiská pre zostavenie účtovnej závierky, spoločnosť je klasifikovaná ako spoločnosť v kríze podľa slovenského obchodného zákonníka. Ako sa podrobnejšie uvádza v tomto bode poznámok, vedenie spoločnosti chápe svoje povinnosti a kroky, ktoré musí podniknúť podľa Obchodného zákonníka. Môj názor nie je z tohto dôvodu modifikovaný.

#### 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 audítorských 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 audítorských 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 audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavam audítorské 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 audítorské 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 spochybníť 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, posúdím, 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 : 09.05.2022

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 píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

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

Á Ā B Ć Đ É 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 3 1 6 0 3 4 8 IČO 4 7 2 3 1 4 1 6 SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka X malá veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok Za obdobie od 1 2 0 2 1 do 1 2 2 0 2 1 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 0 do 1 2 2 0 2 0
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)  
(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)  
(v celých eurách)

 Poznámky (Úč POD 3-01)  
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

C B C I - I I a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

M L Y N S K É N I V Y

Číslo

1 6

PSČ

Obec

8 2 1 0 9 B R A T I S L A V A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O k r e s n ý S ú d B r a t i s l a v a I

O d d i e l ; S a , V l o ž k a [ í s l o ; 5 1 6 6 / B

Telefónne číslo

0 2 / 5 8 3 0 3 0 3 0

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 3 . 0 3 . 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 radku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
	<b>SPOLU MAJETOK</b> r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1 1 5 4 1 4 3 7 6	6 8 9 8 2 2 7 5	
			4 6 4 3 2 1 0 1		7 2 6 3 7 9 8 4
<b>A.</b>	<b>Neobežný majetok</b> r. 03 + r. 11 + r. 21	02	1 1 1 1 1 4 5 6 7	6 4 9 3 7 6 2 7	
			4 6 1 7 6 9 4 0		6 8 6 0 2 5 5 7
<b>A.I.</b>	<b>Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)</b>	03	6 7 7 0 7 3 5	7 2 7 2	
			6 7 6 3 4 6 3		
A.I.1	Aktivovane naklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softver (013) - /073, 091A/	05			
3	Ocenenie prava (014) - /074, 091A/	06			
4	Goodwill (015) - /075, 091A/	07	6 7 6 3 3 4 0		
			6 7 6 3 3 4 0		
5	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08	7 3 9 5	7 2 7 2	
			1 2 3		
6	Obstaravaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
<b>A II</b>	<b>Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)</b>	11	1 0 4 3 4 3 8 3 2	6 4 9 3 0 3 5 5	
			3 9 4 1 3 4 7 7		6 8 6 0 2 5 5 7
A II.1	Pozemky (031) - /092A/	12	3 2 6 4 0 3 9	3 2 6 4 0 3 9	
					3 2 6 4 0 3 9
2	Stavby (021) - /081, 092A/	13	1 0 0 7 8 7 5 5 6	6 1 4 5 9 0 6 5	
			3 9 3 2 8 4 9 1		6 5 2 2 8 3 4 8
3	Samostatne hnuteľné veci a subory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	1 8 1 1 7 4	9 6 1 8 8	
			8 4 9 8 6		9 7 6 7 3



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



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



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



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo nadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
			Netto 3		
1 c	Ostatne pohľadavky z obchodného styku (311A, 312A 313A, 314A 315A, 31XA) - /391A/	57	9 0 0 6 7 1	6 4 5 5 1 0	
			2 5 5 1 6 1		1 0 6 3 9 0 1
2	Čista hodnota zakazky (316A)	58			
3	Ostatne pohľadavky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4	Ostatne pohľadavky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- davok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5	Pohľadavky voči spoločníkom členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA 398A) - /391A/	61			
6	Socialne poistenie (336A) - /391A/	62			
7	Daňové pohľadavky a dotácie (341 342, 343 345 346 347) - /391A/	63			
8	Pohľadavky z denvatových operácií (373A, 376A)	64			
9	Ine pohľadavky (335A, 33XA, 371A, 374A 375A, 378A) - /391A/	65			
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 kratkodob- ého finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3	Vlastne akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



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

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



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo nadniku 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	Ostatne fondy (427 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r 94 až r. 96)	93		
A.VI.1	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a zavazkov (+/- 414)	94		
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 5 2 4 9 4 6 3	- 2 3 4 1 1 9 6 4
A.VII.1	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99	- 2 5 2 4 9 4 6 3	- 2 3 4 1 1 9 6 4
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r 81 + r 85 + r 86 + r 87 + r 90 + r 93 + r 97 + r. 101 + r 141)	100	- 2 4 3 6 2 3 6	- 1 8 1 6 3 2 4
B	Závazky r. 102 + r 118 + r 121 + r 122 + r 136 + r. 139 + r. 140	101	8 7 8 5 0 7 9 7	9 5 8 3 0 3 7 8
B.1	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r 107 až r 117)	102	2 5 5 6 1 0 1 5	3 2 7 3 0 7 5 5
B.1.1	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r 104 až r 106)	103		
1.a	Zaväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b	Zaväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c	Ostatne záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2	Čista hodnota zákazky (316A)	107		
3	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	1 9 5 0 0 5 9 4	2 5 8 3 7 0 8 7
4	Ostatne záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5	Ostatne dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6	Dlhodobé prijaté preddávky (475A)	111	7 4 1 2 2 0	7 3 8 5 4 8
7	Dlhodobé zmenky na uhradu (478A)	112		
8	Vydane dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9	Zaväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10	Ine dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11	Dlhodobé záväzky z derivatových operácií (373A, 377A)	116		
12	Odložený daňový záväzok (481A)	117	5 3 1 9 2 0 1	6 1 5 5 1 2 0



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



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



Ozna- čenie a	Text b	Číslo nadku 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	4 7 2 1 0 0 7	5 8 9 5 9 6 4
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29		
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		
XI 1	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2	Ostatne výnosove úroky (662A)	41		
XII	Kurzové zisky (663)	42		
XIII	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z deviatových 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	3 8 8 1 5 0 2	4 1 6 8 3 6 5
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	3 8 7 9 9 3 3	4 1 6 2 8 4 1
N 1	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	2 8 0 5 1 8 6	3 0 7 0 1 5 5
2.	Ostatne nákladove úroky (562A)	51	1 0 7 4 7 4 7	1 0 9 2 6 8 6
O	Kurzové straty (563)	52		
P	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na deviatové operácie (564, 567)	53		
Q	Ostatne náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 5 6 9	5 5 2 4



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	- 3 8 8 1 5 0 2	- 4 1 6 8 3 6 5
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 3 2 7 2 1 5 5	- 2 2 9 7 9 5 1
R	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	- 8 3 5 9 1 9	- 4 8 1 6 2 7
R 1	Daň z príjmov sľatná (591 595)	58		
2	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 8 3 5 9 1 9	- 4 8 1 6 2 7
S	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 2 4 3 6 2 3 6	- 1 8 1 6 3 2 4

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

### I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

#### 1. Názov a sídlo

CBC I-II a.s.  
Mlynské nivy 16  
821 09 Bratislava

Spoločnosť CBC I-II a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 8. decembra 2010 a do Obchodného registra bola zapísaná 8. decembra 2010 (Obchodný register Okresného súdu Okresný Súd Bratislava I v Bratislave, oddiel ISa, vložka č.5166/B).

#### *Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti*

- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností
- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- správa nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností
- obstarávateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností
- obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností
- predaj nehnuteľností
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien

#### 2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

#### 3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 26. júla 2021 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

#### 4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

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

#### 5. Údaje o skupine

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND, investičná spoločnosť registrovaná v luxemburskom obchodnom registri v zložke R.C.S., Luxembourg B 161180. Túto konsolidovanú účtovnú závierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

## 6. Počet zamestnancov

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

## 7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 26. júla 2021 Ing. Henrietu Molnárovú ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2021.

## 8. Orgány a akcionári Spoločnosti

### Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Predstavenstvo:	Peter Grančič Peter Daubner Matúš Lipták Ing. Radoslav Bekö	Peter Grančič Peter Daubner Rene Popik Ing. Radoslav Bekö
Dozorná rada:	JUDr. Marián Mikáči Mária Švigárová Mgr. Peter Malovec	JUDr. Marián Mikáči Mária Švigárová Mgr. Peter Malovec

### Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
HBR CE REIF LUX2 s.á.r.l.	22 500	90	0	90	7 200 000
HBR CE REIF LUX1 s.á.r.l.	2 500	10	0	10	0
<b>Spolu</b>	<b>25 000</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>7 200 000</b>

## II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

### a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Spoločnosť k 31. decembru 2021 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 20 460 699 EUR (k 31. decembru 2020 záporné imanie vo výške 25 203 288 EUR) Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala stratu vo výške 2 436 236 EUR (k 31. decembru 2020 strata vo výške 1 816 324 EUR).

Spoločnosť je plne závislá na finančnej podpore materskej spoločnosti. Materská spoločnosť má v pláne poskytovať finančnú aj inú podporu Spoločnosti a tým jej umožniť platenie splatných záväzkov a pokračovať v obchodnej činnosti najmenej do konca roka 2022.

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2021 bola zostavená za predpokladu, že spoločnosť bude schopná nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Napriek pandémie corona vírusu, ktorá sa rozšírila do celého sveta, nijako výrazne neovplyvnila naše podnikateľské aktivity počas účtovného roku 2021. Vedenie spoločnosti zhodnotilo vplyv a dopad situácie na naše podnikateľské aktivity. Situácia počas roku 2021 nemala vplyv na naše dodávateľské vzťahy, ani na nami poskytnuté služby, ktoré sme poskytovali podľa dohodnutých platných zmlúv. V čase vyhlásenej mimoriadnej situácie a núdzového stavu nedošlo k prerušeniu vykonávania našej činnosti pre našich odberateľov. Požiadali sme o pomoc v rámci poskytnutia štátnej pomoci formou dotácie pre nájomcov nehnuteľností, ktorí museli kvôli ochoreniu COVID-19 zatvoriť svoje prevádzky bez možnosti ich využitia. Táto možnosť sa však týkala iba malého okruhu obchodných partnerov, takže nijako výrazne neovplyvnila naše fungovanie. V nadväznosti na všetky tieto udalosti sme zvažili 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 zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

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

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

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne sa oceňuje reálnou hodnotou, zistenou podľa posudku znalca.

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

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

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

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

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Goodwill	7	Rovnomerné	14,29

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

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	30	Rovnomerná	3,33
Technológie	6	Rovnomerná	16,66
Hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena neprevyší 1 700 EUR	Do 2	Rovnomerná	50-100

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.

V zmysle úverovej zmluvy zriadila Spoločnosť v prospech banky záložné právo na pozemky a stavby vo vlastníctve spoločnosti :

„**Pozemky projektu**“ znamenajú nasledovné pozemky:

- pozemok parc. č. 9871/95 o výmere: 529 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha;
- pozemok parc. č. 9871/102, o výmere: 355 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. č. 9871/104, o výmere: 455 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. č. 9871/105, o výmere: 1300 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. č. 9871/121, o výmere: 9 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha;
- pozemok parc. č. 9871/123, o výmere: 277 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;

nachádzajúce sa v katastrálnom území Nivy, obec BA-m.č. Ružinov, okres Bratislava II, na liste vlastníctva č. 2558 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor,

- pozemok parc. č. 21290/6 o výmere: 1860 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. č. 21290/7 o výmere: 1882 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parc. č. 21290/41 o výmere: 425 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;

- (d) pozemok parc. č. 21290/42 o výmere: 482 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (e) pozemok parc. č. 21290/46 o výmere: 255 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (f) pozemok parc. č. 21290/54 o výmere: 7 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (g) pozemok parc. č. 21290/64 o výmere: 11 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (h) pozemok parc. č. 21290/68 o výmere: 93 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- (i) pozemok parc. č. 21290/69 o výmere: 505 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;

nachádzajúce sa v katastrálnom území Staré mesto, obec BA-m.č. Staré mesto, okres Bratislava I, zapísané na liste vlastníctva č. 7071 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor.

„**Budovy projektu**“ znamená administratívnu budovu CBC 1, súpisné číslo 7244 a administratívnu budovu CBC 2, súpisné číslo 7243

#### c) **Cenné papiere a podiely**

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

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.

#### d) **Zásoby**

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

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

#### e) **Pohľadávky**

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

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

#### f) **Finančné účty**

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

#### g) **Náklady budúcich období a príjmy budúcich období**

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

#### h) **Opravné položky**

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

#### **i) Rezervy**

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

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

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

Spoločnosť vytvorila rezervy na audit, valuácie, účtovnú závierku, vedenie zoznamu akcionárov, na notárske služby, na opravy a údržbu budov.

#### **j) Záväzky**

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

#### **k) Splatná daň z príjmu**

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

#### **l) Odložená daň z príjmu**

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

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

**m) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

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

**n) Cudzía mena**

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

**o) Vykazovanie výnosov**

Výnosy z predaja výrobkov sa vykazujú v momente prenosu rizika a vlastníctva výrobku, obvykle po dodávke. Ak sa Spoločnosť zaviazne 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 za nájomné kancelárskych priestorov a parkovacích miest.

**p) 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.

### III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

#### AKTÍVA

#### 1. Dlhodobý nehmotný majetok

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
<b>Stav k 1.1.2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 763 340</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 763 340</b>
Prírastky	0	0	0	0	7 395	0	0	7 395
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 763 340</b>	<b>7 395</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 770 735</b>
Oprávky								
<b>Stav k 1.1.2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 763 340</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 763 340</b>
Prírastky	0	0	0	0	123	0	0	123
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 763 340</b>	<b>123</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 763 463</b>
Opravné položky								
<b>Stav k 1.1.2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota								
<b>Stav k 1.1.2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Stav k 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 272</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 272</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
<b>Stav k 1.1.2020</b>	0	0	0	6 763 340	0	0	0	<b>6 763 340</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 763 340</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 763 340</b>
Oprávky								
<b>Stav k 1.1.2020</b>	0	0	0	6 763 340	0	0	0	<b>6 763 340</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 763 340</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 763 340</b>
Opravné položky								
<b>Stav k 1.1.2020</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota								
<b>Stav k 1.1.2020</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

## 2. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
<b>Stav k 1.1.2021</b>	<b>3 264 039</b>	<b>100 666 962</b>	<b>162 719</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 497</b>	<b>0</b>	<b>104 106 217</b>
Prírastky	0	150 005	18 455	0	0	0	237 614	0	406 074
Úbytky	0	29 411	0	0	0	0	139 048	0	168 459
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2021</b>	<b>3 264 039</b>	<b>100 787 556</b>	<b>181 174</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>111 063</b>	<b>0</b>	<b>104 343 832</b>
Oprávky									
<b>Stav k 1.1.2021</b>	<b>0</b>	<b>35 438 614</b>	<b>65 046</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35 503 660</b>
Prírastky	0	3 889 877	19 940	0	0	0	0	0	3 909 817
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>39 328 491</b>	<b>84 986</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39 413 477</b>
Opravné položky									
<b>Stav k 1.1.2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota									
<b>Stav k 1.1.2021</b>	<b>3 264 039</b>	<b>65 228 348</b>	<b>97 673</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 497</b>	<b>0</b>	<b>68 602 557</b>
<b>Stav k 31.12.2021</b>	<b>3 264 039</b>	<b>61 459 065</b>	<b>96 188</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>111 063</b>	<b>0</b>	<b>64 930 355</b>

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									
<b>Stav k 1.1.2020</b>	<b>3 264 039</b>	<b>100 628 548</b>	<b>268 352</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>104 160 939</b>
Prírastky	0	38 414	0	0	0	0	50 912	0	89 326
Úbytky	0	0	105 633	0	0	0	38 415	0	144 048
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>3 264 039</b>	<b>100 666 962</b>	<b>162 719</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 497</b>	<b>0</b>	<b>104 106 217</b>
Oprávky									
<b>Stav k 1.1.2020</b>	<b>0</b>	<b>31 549 601</b>	<b>152 575</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31 702 176</b>
Prírastky	0	3 889 013	160 055	0	0	0	0	0	4 049 068
Úbytky	0	0	247 584	0	0	0	0	0	247 584
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>35 438 614</b>	<b>65 046</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35 503 660</b>
Opravné položky									
<b>Stav k 1.1.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zostatková hodnota									
<b>Stav k 1.1.2020</b>	<b>3 264 039</b>	<b>69 078 947</b>	<b>115 777</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>72 458 763</b>
<b>Stav k 31.12.2020</b>	<b>3 264 039</b>	<b>65 228 348</b>	<b>97 673</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 497</b>	<b>0</b>	<b>68 602 557</b>

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

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2021	Hodnota k 31.12.2020
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	64 930 355	68 602 557
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

### 3. Pohľadávky

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

Pohľadávky	Stav k 1.1.2021	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opod- statnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z úč- tovníctva	Stav k 31.12.2021
<b>Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>46 530</b>	<b>404 526</b>	<b>195 895</b>	<b>0</b>	<b>255 161</b>
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	46 530	404 526	195 895	0	255 161
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>46 530</b>	<b>404 526</b>	<b>195 895</b>	<b>0</b>	<b>255 161</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2020	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opod- statnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z úč- tovníctva	Stav k 31.12.2020
<b>Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Ostatné dlhodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>50 458</b>	<b>300 547</b>	<b>304 475</b>	<b>0</b>	<b>46 530</b>
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	50 458	300 547	304 475	0	46 530
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>50 458</b>	<b>300 547</b>	<b>304 475</b>	<b>0</b>	<b>46 530</b>

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
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>909 335</b>	<b>824 747</b>	<b>1 734 082</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	833 411	0	833 411
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	75 924	824 747	900 671
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>909 335</b>	<b>824 747</b>	<b>1 734 082</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>1 252 538</b>	<b>483 370</b>	<b>676 053</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	600	141 507	142 107
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	243 314	867 117	1 110 431
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>243 914</b>	<b>1 008 624</b>	<b>1 252 538</b>

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

Pohľadávky	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	1 734 084	1 252 538
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

#### 4. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

#### 5. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
<b>Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>3 578</b>	<b>654 045</b>
poistenie za škodu	3 578	5 221
poistenie majetku	0	8 824
Príspevok na SPN a VPN v CBC I	0	417 000
Príspevok na SPN a VPN v CBC II	0	223 000
<b>Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>115 179</b>	<b>110 833</b>
základné nájomné - GLA	0	2 000
VPN - (media) elektrina	19 026	25 000
VPN - (media) plyn	75	50
VPN - (media) vodné, stočné	1 044	1 200
vyúčtovanie SPN	84 100	82 558
ostatné	0	25
Spoluúčasti	10 934	0
<b>Spolu</b>	<b>118 757</b>	<b>764 878</b>

### PASÍVA

#### 1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX na strane 25.

#### 2. Odložený daňový záväzok

Informácie o výpočte odloženého daňového záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 5 na strane 22.

#### 3. Závazky

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

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu zá- väzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť ro- kov	do jedného roka		
<b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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

<b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>	<b>6 060 421</b>	<b>19 500 594</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 561 015</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	19 500 594	0	0	19 500 594
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobu prijaté preddavky	741 220	0	0	0	741 220
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	5 319 201	0	0	0	5 319 201
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>6 060 421</b>	<b>19 500 594</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 561 015</b>

<b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70 221</b>	<b>32 212</b>	<b>102 433</b>
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	70 221	32 212	102 433
Záväzky 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
<b>Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 828 619</b>	<b>0</b>	<b>1 828 619</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 505 186	0	1 505 186
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	323 433	0	323 433
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 898 840</b>	<b>32 212</b>	<b>1 931 052</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti	
<b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0

Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
<b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>	<b>6 893 668</b>	<b>25 837 087</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32 730 755</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	25 837 087	0	0	25 837 087
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	738 548	0	0	0	738 548
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	6 155 120	0	0	0	6 155 120
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>6 893 668</b>	<b>25 837 087</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32 730 755</b>

<b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>223 110</b>	<b>284 442</b>	<b>507 552</b>
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	223 110	85 898	309 008
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	198 544	198 544
<b>Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 014 844</b>	<b>0</b>	<b>1 014 844</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	863 508	0	863 508
Záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	151 336	0	151 336
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 237 954</b>	<b>284 442</b>	<b>1 522 396</b>

#### 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
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>204 577</b>	<b>343 880</b>	<b>204 577</b>	<b>0</b>	<b>343 880</b>
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	204 577	343 880	204 577	0	343 880
Audit	4 000	4 000	4 000	0	4 000
Valuácie	8 000	8 000	8 000	0	8 000
účtovná závierka	700	700	700	0	700

vyúčtovanie SPN	0	49 789	0	0	49 789
vedenie zoznamu akcionárov	310	310	310	0	310
údržba budovy	1 000	84 786	1 000	0	84 786
sanácia budovy	0	0	0	0	0
odhad na dobropisy	12 225	0	12 225	0	0
notárske služby	20	3	20	0	3
dohad na zľavy z nájmu	34 500	0	34 500	0	0
SPN - Teplo	68 024	54 317	68 024	0	54 317
SPN - Elektrická energia	31 000	98 853	31 000	0	98 853
VPN - Elektrická energia	25 000	0	25 000	0	0
SPN - Plyn	15 000	20 528	15 000	0	20 528
Odvoz a likvidácia odpadu	1 400	1 504	1 400	0	1 504
VPN - Vodne, stocne	1 200	0	1 200	0	0
Vytahy - osobne, nakladne (oprava)	851	20 000	851	0	20 000
SPN - Vodne, stocne	400	779	400	0	779
Klimatizácia - chladiace stroje (oprava)	350	0	350	0	0
Odkanalizovanie zrazkovej vody	200	164	200	0	164
Cistiace rohože - prenájom	182	48	182	0	48
Licencovaná osoba (fakturácia-technik PO, BOZP, CO)	165	0	165	0	0
VPN - Plyn	50	0	50	0	0
Webhosting	0	99	0	0	99
<b>Rezervy spolu</b>	<b>204 577</b>	<b>343 880</b>	<b>204 577</b>	<b>0</b>	<b>343 880</b>

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
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>59 949</b>	<b>204 577</b>	<b>56 296</b>	<b>3 653</b>	<b>204 577</b>
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>59 949</i>	<i>204 577</i>	<i>56 296</i>	<i>3 653</i>	<i>204 577</i>
Audit	4 000	4 000	4 000	0	4 000
Valuácie	4 800	8 000	4 800	0	8 000
účtovná závierka	700	700	700	0	700
vyúčtovanie SPN	49 000	0	46 387	2 613	0
vedenie zoznamu akcionárov	350	310	310	40	310
údržba budovy	0	1 000	0	0	1 000
sanácia budovy	1 000	0	0	1 000	0
odhad na dobropisy	0	12 225	0	0	12 225
notárske služby	0	20	0	0	20
dohad na zľavy z nájmu	0	34 500	0	0	34 500
SPN - Teplo	0	68 024	0	0	68 024
SPN - Elektrická energia	0	31 000	0	0	31 000
VPN - Elektrická energia	0	25 000	0	0	25 000
SPN - Plyn	0	15 000	0	0	15 000
Odvoz a likvidácia odpadu	0	1 400	0	0	1 400
VPN - Vodne, stocne	0	1 200	0	0	1 200
Vytahy - osobne, nakladne (oprava)	0	851	0	0	851
SPN - Vodne, stocne	0	400	0	0	400
Klimatizácia - chladiace stroje (oprava)	0	350	0	0	350
Odkanalizovanie zrazkovej vody	0	200	0	0	200
Cistiace rohože - prenájom	0	182	0	0	182
Licencovaná osoba (fakturácia-technik PO, BOZP, CO)	0	165	0	0	165

VPN - Plyn	0	50	0	0	50
Webhosting	99	0	0	0	0
<b>Rezervy spolu</b>	<b>59 949</b>	<b>204 577</b>	<b>56 296</b>	<b>3653</b>	<b>204 577</b>

Rezervy budú použité v roku 2022.

## 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
<b>Dlhodobé bankové úvery, z toho:</b>						<b>60 014 850</b>	<b>61 372 650</b>
Komerční banka, a.s.	EUR	3M EURIBO +MARŽA	31.3.2024	55 752 000	55 752 000	55 752 000	55 752 000
Komerční banka, a.s.	EUR	3M EURIBO +MARŽA	15.1.2023	4 262 850	5 620 650	4 262 850	5 620 650
<b>Krátkodobé bankové úvery, z toho:</b>						<b>1 357 800</b>	<b>1 357 800</b>
Komerční banka, a.s.	EUR	3M EURIBO +MARŽA	31.12.2020	0	0	1 357 800	1 357 800
<b>Spolu</b>						<b>60 014 850</b>	<b>61 372 650</b>

## 6. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2021	k 31.12.2020	k 31.12.2021	k 31.12.2020
<b>Dlhodobé pôžičky, z toho:</b>				<b>19 500 594</b>	<b>25 837 087</b>	<b>19 500 594</b>	<b>25 837 087</b>
HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	EUR	11,67	31.12.2021	19 500 594	25 837 087	19 500 594	25 837 087
<b>Krátkodobé pôžičky, z toho:</b>							<b>0</b>
<b>Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:</b>						<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:</b>						<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Spolu</b>						<b>19 500 594</b>	<b>25 837 087</b>

HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l. – spriaznená osoba

## 7. 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:	<b>0</b>	<b>0</b>
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	<b>227 556</b>	<b>230 386</b>
úroky z úveru	227 556	232 705
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	<b>0</b>	<b>0</b>
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	<b>1 364 621</b>	<b>1 778 189</b>
nájomné vyfakturované dopredu	1 364 621	1 778 189

<b>Spolu</b>	<b>1 592 177</b>	<b>2 010 894</b>
--------------	------------------	------------------

#### 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
<b>Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:</b>	<b>7 447 368</b>	<b>8 568 290</b>
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	7 445 898	8 565 723
Tržby za tovar	1 470	2 567
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
<b>Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou</b>	<b>90 337</b>	<b>7 262</b>
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>7 537 705</b>	<b>8 575 552</b>

##### VÝNOSY

##### 2. Tržby za vlastné výkony a tovar

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

Oblasť odbytu	nájomné		Čipové karty		ostatné		Spolu	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Slovensko	7 445 898	8 565 723	1 470	2 567	90 337	7 262	7 537 705	8 575 552
<b>Spolu</b>	<b>7 445 898</b>	<b>8 565 723</b>	<b>1 470</b>	<b>2 567</b>	<b>90 337</b>	<b>7 262</b>	<b>7 537 705</b>	<b>8 575 552</b>

##### 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
<b>Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>90 337</b>	<b>7 262</b>
poistné plnenie	10 934	2 686
odstupné	79 228	0
odškodnenie	0	0
finančná kompenzácia	0	0
výnosy z odpísaných pohľadávok	0	2 776
ostatné	175	1 800
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	0	0

**NÁKLADY****4. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti**

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

<b>Názov položky</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>1 787 728</b>	<b>1 618 392</b>
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>4 000</i>	<i>4 000</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	4 000	4 000
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>1 783 730</i>	<i>1 614 392</i>
náklady na softvérové služby	10 300	7 212
valuácie	21 800	11 200
odmena správcu	358 824	407 647
prenájom pozemkov	44 457	44 457
opravy a údržba	442 739	304 061
prerábky priestorov nových nájomcov	0	38 415
odmena za výkon správy	0	3 600
právne služby	1 777	15 919
príspevok na SPN	0	0
odmeny za sprostredkovanie	104 767	154 940
poistné udalosti	0	0
Postovne / Kurier	263	58
SBS - pausal	176 722	189 690
Upratovanie, zimna pohotovost - pausal	111 644	104 956
Udržba zelene - pausal	12 885	13 413
Technicke zabezpecenie (udrzbari) - pausal	203 053	205 853
Recepcia	54 768	0
Bikesharing Other SPN	486	2 964
SBS - navyac prace	0	36 043
More app	25 251	0
Upratovanie, zimna pohotovost - navyac prace (praca)	4 354	2 149
Udržba zelene - navyac prace	1 956	1 655
Deratizacia, desinsekcia	7 956	7 956
Umyvanie fasady - pravidelne	17 600	17 973
Cistiace rohoze - prenajom	744	704
Licencovana osoba (fakturacia-technik PO, BOZP, CO)	3 890	3 890
Deratizacia, desinsekcia - navyac	0	3 027
Umyvanie fasady - navyac	3 275	200
Cistenie kanalizacie (krtkovanie) - navyac prace	367	343
Odvoz a likvidacia odpadu	16 532	23 144
Lapace tukov - separatory	190	220
ORL - odlucovace ropnych latok	839	1 218
Telekomunikacie - hovorne	1 089	908
Telekomunikacie - internet	300	380
Ostatne - nepravidelne	10 684	7 298
revizie - ostatne	531	2 900
Právne služby	25 483	0
Ostatné netechnické služby	104 452	0
Ostatné	13752	0
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>225 376</b>	<b>59 033</b>
poistenie nehnuteľnosti	29 942	29 995
náklady na spoluúčasť na poistnej udalosti	1 080	800
Pokuty	27	0
Odpis pohľadávky	187 456	2 776
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	0	17 247

koef. DPH	6 462	7 215
Ostatné	409	1 000
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>3 881 502</b>	<b>4 168 365</b>
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	0	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	3 881 502	4 168 365
úroky z úveru	1 074 747	1 092 686
úroky z pôžičiek	2 805 186	3 070 155
bankové poplatky	1 569	5 517
Manká a škody na finančnom majetku	0	7

## 5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2019	Zaučtovaná do vlastného imania	Zaučtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2020
Dlhodobý majetok	-29 738 077	0	2 047 579	-27 690 498
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	59 858	0	142 190	202 048
Rezervy	204 577	0	139 303	343 880
Daňové straty	0	0	0	0
Nevyužité daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	163 547	0	1 651 494	1 815 041
<b>Celkom</b>	<b>-29 310 095</b>	<b>0</b>	<b>3 980 566</b>	<b>-25 329 529</b>
Sadzba dane z príjmov ( v %)	21%	21%	21%	21%
<b>Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný</b>	-6 155 120	0	835 919	-5 319 201
<b>Vplyv zmeny sadzby dane</b>				
<b>Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby</b>	-6 155 120		835 919	-5 319 201
<b>Odložená daňová pohľadávka zaučtovaná</b>	<b>0</b>		<b>835 919</b>	<b>0</b>
<b>Odložený daňový záväzok</b>	<b>6 155 120</b>		<b>-835 919</b>	<b>5 319 201</b>

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		Daň v %
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:</b>	<b>-3 272 155</b>			<b>-2 297 951</b>		
teoretická daň		-687 153	21%		-482 570	21%
Daňovo neuznané náklady	2 693 139	565 559		2 474 835	519 715	
Výnosy nepodliehajúce dani	-527 178	-110 707		-179 982	-37 796	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
<b>Spolu</b>		<b>-232 301</b>	<b>7%</b>	<b>-3 098</b>	<b>-651</b>	<b>0%</b>
Splatná daň z príjmov		0			0	0%
Odložená daň z príjmov		-835 919	26%		-481 627	21%
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>-835 919</b>	<b>26%</b>		<b>-481 627</b>	<b>21%</b>

## V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

### 1. Podmienený majetok a záväzky

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

Spoločnosť je vlastníkom takých technických zariadení, ktoré slúžia na zabezpečenie služieb (chladenie, SHZ, zásobovanie technologickou vodou, prevádzkovanie SLP systémov) aj pre iné budovy, ktoré nie sú vo vlastníctve Spoločnosti (budovy CBC III, CBC IV, CBC V).

Spoločnosť zriadila vecné bremená zaťažujúce budovy CBC I a CBC II vo svojom vlastníctve v prospech vlastníka budov CBC III, CBC IV, CBC V spočívajúce v práve umiestnenia, prevádzky, udržiavania, opravy a výmeny sietí.

Spoločnosť zriadila vecné bremená na pozemok p.č. 21290/41 a 21290/64 v prospech vlastníka budovy so súp.č. 7608, 7609 a 7610, spočívajúce v práve vstupu a prechodu peši a v práve prejazdu a vjazdu motorovými vozidlami a nemotorovými vozidlami.

V prospech Spoločnosti ziadal vlastník budovy so súp.č. 7608, 7609 a 7610 vecné bremeno na pozemky p.č. 21290/70 spočívajúce v práve vstupu a prechodu peši a v práve prejazdu a vjazdu motorovými vozidlami a nemotorovými vozidlami.

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

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

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

## VII. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

### 1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2021	2020
	<b>Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva spoločný rozhodujúci alebo podstatný vplyv</b>	0	0
úroky z prijatej pôžičky	HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	2 805 186	3 070 155
	<b>Ostatné spriaznené strany</b>	0	0
Nákup služieb	Apollo Property Management, s.r.o.	1 425 012	457 756
Predaj služieb	Apollo Property Management, s.r.o.	0	0
Nákup majetku	Apollo Property Management, s.r.o.	174 014	37 895
Rezervy	Apollo Property Management, s.r.o.	226 082	143 822
Nákup materiálu a energií	Apollo Property Management, s.r.o.	936 057	207 231
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s.	10 550	39 512
Rezervy	HB REAVIS Slovakia a.s.	700	700
Predaj služieb	ISTROCENTRUM a.s.	140 085	86 587

Nákup služieb	ISTROCENTRUM a.s.	351	0
Predaj služieb	Twin City Infrastructure s.r.o.	11 700	25 998
Predaj služieb	HubHub Slovakia s.r.o.	486 938	431 224
Nákup materiálu	Smart City Services s.r.o.	0	1800
Nákup služieb	Smart City Services s.r.o.	0	2 964
Nákup služieb	HB REAVIS Consulting k.s.	0	13 950
Nákup služieb	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	33 483	0
Nákup služieb	Smart City Services s.r.o	120	0

	Spriaznená osoba	Stav k 31.12.2021	Stav k 31.12.2020
	<b>Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv</b>		
podiel na ZI	HBR CE REIF LUX2 S.á.r.l.	22 500	22 500
Ostatné kapitálové fondy	HBR CE REIF LUX2 S.á.r.l.	7 200 000	0
	<b>Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva spoločný rozhodujúci alebo podstatný vplyv</b>		
podiel na ZI	HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	2 500	2 500
úroky z prijatej pôžičky	HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	1 311 905	863 508
Prijaté pôžičky	HBR CE REIF LUX1 S.á.r.l.	19 500 594	25 837 087
	<b>Ostatné spriaznené strany</b>		
záväzky z obchodného styku	Apollo Property Management, s.r.o.	102 433	298 901
pohľadávky z obchodného styku	Apollo Property Management, s.r.o.	726 128	0
Rezervy	Apollo Property Management, s.r.o.	226 082	143 822
Rezervy	HB REAVIS Slovakia a.s.	700	700
záväzky z obchodného styku	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	0	4 390
pohľadávky z obchodného styku	HubHub Slovakia s. r. o.	107 283	141 507

## VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

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

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

**IX. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA****1. Vlastné imanie**

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

<b>Položka vlastného imania</b>	<b>Stav k 1.1.2021</b>	<b>Prírastky</b>	<b>Úbytky</b>	<b>Presuny</b>	<b>Stav k 31.12.2021</b>
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	7 200 000	0	0	7 200 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-23 411 964	0	0	-1 837 499	-25 249 463
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 816 324	-2 436 236	0	1 816 324	-2 436 236
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>-25 203 288</b>	<b>4 763 764</b>	<b>0</b>	<b>- 21 175</b>	<b>-20 460 699</b>

<b>Položka vlastného imania</b>	<b>Stav k 1.1.2020</b>	<b>Prírastky</b>	<b>Úbytky</b>	<b>Presuny</b>	<b>Stav k 31.12.2020</b>
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-20 488 059	0	0	-2 923 905	-20 488 059

Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2 923 905	-1 816 324	0	2 923 905	-2 923 905
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>-23 386 964</b>	<b>-1 816 324</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-25 203 288</b>

Základné imanie Spoločnosti tvoria 2 kmeňové akcie v menovitej hodnote 22 500 EUR a 2 500 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

## 2. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2020

Účtovná strata za rok 2020 vo výške 1 816 324,39 EUR bola vysporiadaná nasledovne:  
-preúčtovaná na účet 429 – neuhradená strata minulých období

## 3. Vysporiadanie straty za bežný rok 2021

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

## X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2021	2020
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením</b>	<b>-3 272 155</b>	<b>-2 297 951</b>
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	3 909 940	3 907 117
Odpis zásob	409	373
Odpis pohľadávky	0	2 776
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	208 631	-3 928
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	139 303	144 628
Úrokové náklady (netto)	3 879 933	4 162 841
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
<b>Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu</b>	<b>4 866 061</b>	<b>5 915 866</b>
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	164 577	-1 330 333
Úbytok (prírastok) zásob	-575	-331
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-649 067	155 843
Iné	0	0
<b>Prevádzkové peňažné toky</b>	<b>4 380 996</b>	<b>4 741 045</b>

Názov položky	2021	2020
<b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		
Prevádzkové peňažné toky	<b>4 380 996</b>	<b>4 741 045</b>
Zaplatené úroky	-3 879 933	-4 162 841
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	14 443
Vyplatené dividendy	-21 175	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>479 888</b>	<b>592 647</b>

**Peňažné toky z investičnej činnosti**

Nákup dlhodobého majetku	-245 010	-50 911
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>-245 010</b>	<b>-50 911</b>

**Peňažné toky z finančnej činnosti**

Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	7 200 000	0
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	-1 357 800	1 446 150
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	-5 694 815	-1 644 845
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>	<b>147 385</b>	<b>-198 695</b>

Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom

	0	0
--	---	---

**Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov**

	<b>382 263</b>	<b>343 041</b>
--	----------------	----------------

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka

	2 062 770	1 719 729
--	-----------	-----------

**Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka**

	<b>2 445 033</b>	<b>2 062 770</b>
--	------------------	------------------

**Peňažné prostriedky**

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a peniaze na ceste.

**Peňažné ekvivalenty**

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie 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 zostavenia účtovnej závierky, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou