

**Poznámky k účtovnej závierke
zostavenej k 31. decembru 2022**

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

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

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

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

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

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 19.05.2022 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022 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 2022 do 31. decembra 2022.

5. Údaje o skupine

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

6. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
<i>počet vedúcich zamestnancov</i>	0	0

7. Orgány a akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Predstavenstvo:	Peter Daubner Peter Grančič	Peter Daubner Peter Grančič
Skončenie funkcie 12.04.2021	René Popik Matúš Lipták	Ing. Radoslav Beko René Popik Matúš Lipták
Dozorná rada:	Mgr.Peter Malovec Matej Krkoška	Mgr.Peter Malovec Matej Krkoška
Skončenie funkcie 07.09.2022 Vznik funkcie 08.09.2022	Mgr. František Rác Mária Švigárová	Mária Švigárová

Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2022.

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základ- nom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspev- ku do kapitálo- vých fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
HBR CE REIF LUX1 S.a.r.l.	25 000	100	100	0	0
Spolu	25 000	100	100	0	0

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2021.

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

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Účtovníctvo vedie Spoločnosť na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia. Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak. Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

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

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného a hmotného majetku môžu byť aj úroky z úverov, ak sa tak Spoločnosť rozhodla do momentu zaradenia majetku do používania.

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

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

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

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

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

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Goodwill	60	lineárne	3,85%

Predpokladaná doba používania vychádza zo zostatkovej doby odpisovania administratívnej budovy.

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

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	60	Rovnomerne	3,33
Samostatný hnuťelný majetok	12	Rovnomerne	8,33
Samostatný hnuťelný majetok	6	Rovnomerne	16,66
Samostatný hnuťelný majetok	4	Rovnomerne	25,00

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

Od 01.01.2022 prišlo k zmene predpokladanej doby používania goodwillu a stavieb z 30 rokov na 56 rokov odpisovania.

c) Goodwill

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

O Goodwille spoločnosť účtuje na základe zlúčenia so spoločnosťou HoldCo III a.s. zo dňa 01.05.2020. Spôsob výpočtu Goodwillu vychádza z hodnoty obchodného podielu spol. HoldCo III a.s. poníženej o účty vlastného imania spoločnosti Twin City III a.s., tj. Základné imanie, Ostatné kapitálové fondy, Rezervný fond a neuhradená strata minulých období. Dobu odpisu Goodwillu spoločnosť stanovila na základe predpokladu jeho použitia a to po dobu odpisu administratívnej budovy, tj. 56 rokov.

d) Cenné papiere a podiely

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

e) Zásoby

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

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

f) Pohľadávky

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

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

g) Finančné účty

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

h) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

i) Opravné položky

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

j) Rezervy

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

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

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

k) Záväzky

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

l) Splatná daň z príjmu

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

m) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

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

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

časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnat' voči budúcemu základu dane.

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

n) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

o) Cudzia mena

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

p) Vykazovanie výnosov

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

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

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

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z predaja služieb za prenájom nehnuteľností.

q) Porovnateľné údaje

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

r) Oprava chýb minulých období

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

V roku 2022 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý nehmotný majetok

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivovane náklady na vývoj	Softvér	Oceniťel'né práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté predavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2022	0	0	0	30 923 026	0	0	0	30 923 026
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	0	0	30 923 026	0	0	0	30 923 026
Oprávky								
Stav k 1.1.2022	0	0	0	1 982 245	0	0	0	1 982 245
Prírastky	0	0	0	532 653	0	0	0	532 653
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	0	0	2 514 898	0	0	0	2 514 898
Opravné položky								
Stav k 1.1.2022	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2022	0	0	0	28 940 781	0	0	0	28 940 781
Stav k 31.12.2022	0	0	0	28 408 128	0	0	0	28 408 128

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniť- né práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté pred- davky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	30 923 026	0	0	0	30 923 026
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	30 923 026	0	0	0	30 923 026
Oprávky								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	792 898	0	0	0	792 898
Prírastky	0	0	0	1 189 347	0	0	0	1 189 347
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	1 982 245	0	0	0	1 982 245
Opravné položky								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	30 130 128	0	0	0	30 130 128
Stav k 31.12.2021	0	0	0	28 940 781	0	0	0	28 940 781

Goodwill

O Goodwille spoločnosť účtuje na základe zlúčenia so spoločnosťou HoldCo III a.s. zo dňa 01.05.2020. Spôsob výpočtu Goodwillu vychádza z hodnoty obchodného podielu spol. HoldCo III a.s. poníženej o účty vlastného imania spoločnosti Twin City III a.s., tj. Základné imanie, Ostatné kapitálové fondy, Rezervný fond a neuhradená strata minulých období. Dobu odpisu Goodwillu spoločnosť stanovila na základe predpokladu jeho použitia, a to po dobu odpisu administratívnej budovy, tj. 56 rokov.

2. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný maje- tok	Pozemky	Stavby	Samo- statné hnuteľné veci a súbory hnuteľ- ných vecí	Pestova- teľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstará- vaný DHM	Poskytnu- té pred- davky na DHM	Spolu
Prvotné ocene- nie									
Stav k 1.1.2022	7 410 000	43 519 010	2 635 457	0	0	0	405	0	53 564 872
Prírastky	0	0	0	0	0	0	25 708	0	25 708
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	7 410 000	43 519 010	2 635 457	0	0	0	26 113	0	53 590 580
Oprávky									
Stav k 1.1.2022	0	7 936 449	1 272 238	0	0	0	0	0	9 208 687
Prírastky	0	652 483	217 824	0	0	0	0	0	870 307
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	8 588 932	1 490 062	0	0	0	0	0	10 078 994
Opravné položky									
Stav k 1.1.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav k 1.1.2022	7 410 000	35 582 561	1 363 219	0	0	0	405	0	44 356 185
Stav k 31.12.2022	7 410 000	34 930 078	1 145 395	0	0	0	26 113	0	43 511 586

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

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

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2022	Hodnota k 31.12.2021
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	43 511 586	44 356 185
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

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

3. Pohľadávky

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31.decembru 2022 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	206 896	20 229	186 667
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	883	0	883
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	206 013	20 229	186 667
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	206 896	20 229	186 667

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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

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

Pohľadávky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	186 667	214 101
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

4. Odložená daňová pohľadávka

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

5. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

6. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	3 886	1 844
Poistenie zodpovednosti	2 754	1 844
Prenájom parkomatu	277	0
Certifikácia	249	0
Revízia parkovacieho systému	606	0
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	40 432	0
Náhrada škody PU	6 795	0
Rezerva energie 12/2022	9 637	0
Vyúčtovanie SPN 2022	24 000	0
Spolu	44 318	1 844

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX na strane 22.

2. Záväzky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31.decembru 2022:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti			Záväzky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	157 256	1 259 833	0	0	1 417 089
Odložený daňový záväzok	0	436 700	0	0	436 700
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	157 256	0	0	0	157 256
Dlhodobý záväzok z derivátových operácií	0	823 133	0	0	823 133
Dlhodobé záväzky spolu	157 256	1 259 833	0	0	1 417 089
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	329 637	0	329 637
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	155 533	0	155 533
Ostatné záväzky z obchodného styku			174 104		174 104
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	435 133	0	435 133
Opcia na úhradu	0	0	240 010	0	240 010
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	195 123	0	195 123
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	764 770	0	764 770

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti			Záväzky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	136 502	0	0	0	136 502
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	136 502	0	0	0	136 502
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	136 502	0	0	0	136 502

Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	38 733	0	38 733
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	34 986	0	34 986
Ostatné záväzky z obchodného styku			3 747		3 747
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	184 491	0	184 491
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	184 491	0	184 491
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	223 224	0	223 224

3. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2022 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2022	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2022
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	38 700	38 700	38 700	0	150 655
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	38 700	150 655	38 700	0	150 655
Rezerva na prevádzkové náklady	26 000	137 455	26 000	0	137 455
Rezerva na účtovnú závierku	700	0	700	0	0
Rezerva na valuácie	12 000	0	12 000	0	0
Rezerva na zľavy na nájomné	0	13 200	0	0	13 200
Rezervy spolu	38 700	150 655	38 700	0	150 655

Účtovná jednotka plánuje vytvorené rezervy použiť v priebehu roka 2023.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2021	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2021
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	85 500	38 700	84 627	873	38 700
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	85 500	38 700	84 627	873	38 700
Rezerva na prevádzkové náklady	63 000	26 000	62 127	873	26 000
Rezerva na účtovnú závierku	700	700	700	0	700
Rezerva na valuácie	5 500	12 000	5 500	0	12 000
Rezerva na plnenie od poisťovne	0	0	0	0	0
Rezerva na audit	0	0	0	0	0
Rezerva na covid dobropisy	16 300	0	16 300	0	0
	0	0	0	0	0
Rezervy spolu	85 500	38 700	84 627	873	38 700

4. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Prehľad bankových úverov k je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2022	k 31.12.2021	k 31.12.2022	k 31.12.2021
Dlhodobé bankové úvery, z toho:						50 875 450	52 000 000
Československá obchodná banka, a.s.	EUR	1,378 EURI-BOR +marža	15.4.2027	50 875 450	52 000 000	50 875 450	52 000 000
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						0	0
Spolu						50 875 450	52 000 000

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

Názov položky	Stav k 31.12.2022			Stav k 31.12.2021		
	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja	Účtovná hodnota		Dohodnutá cena podkladového nástroja
	pohľadávky	záväzku		pohľadávky	záväzku	
Deriváty určené na obchodovanie, z toho:	842 807	0	35 612 815	0	0	0
Opcia ČSOB	842 807	0	35 612 815	0	0	0
	842 807		35 612 815			

5. Prijaté pôžičky

Spoločnosť nemala v roku 2022 poskytnutú pôžičku.

6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	303 738	158 504
Úroky z úveru	303 738	158 504
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 282 965	911 417
Výnosy z prenájmu	1 282 965	911 417
Spolu	1 586 703	1 069 921

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

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2022	2021
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	4 990 331	4 039 684
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	4 983 536	4 039 609
Tržby za tovar	0	75
Výnosy zo zákazky	0	0
Ostatné výnosy z hosp.činnosti	6 795	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	53 431
Čistý obrat celkom	4 990 331	4 093 115

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:

	Tržby z predaja služieb		Tržby z predaja tovaru		Odhad náhrady škody		Spolu	
Oblasť odbytu	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Slovensko	4 983 536	4 039 609	0	75	6 795	0	4 990 331	4 039 684
Spolu	4 983 536	4 039 609	0	75	6 795	0	4 990 331	4 039 684

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	2022	2021
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou	0	0
Obstaranie zásob vlastnou dopravou	0	0
Ostatná aktivácia	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Predaj materiálu	0	0
Prebytky na majetku zistené pri inventarizácii	0	0
Výnosy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Výnosy z dotácií	0	0
Zmluvná pokuta	0	0
Poistné plnenia	0	0
Ostatné	0	0
Finančné výnosy, z toho:	0	53 431
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Úroky z poskytnutej pôžičky	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>53 431</i>
Úroky	0	53 431

NÁKLADY

4. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2022	2021
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	1 160 729	143 721
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	0	0
iné uisťovacie audítorské služby	0	0
súvisiace audítorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	0
ostatné neaudítorské služby	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>1 160 729</i>	<i>143 721</i>
Odmena správcu	0	35 919
Vedenie zoznamu akcionárov	310	310
Licenčné poplatky	16 816	725
Nájomné	260	250
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	0	11 953
Notárske poplatky	2 823	1 166
Náklady na telekomunikačné služby	643	64
Účtovníctvo	0	700
Poplatok za sprostredkovanie	82 751	22 612
Servis bicyklov	0	120
Softvérové služby	0	10 300
Valuácie	-4 650	23 900
Správa nehnuteľností	0	35 127
Refakturácie	8 698	85
Odplata	464 198	0
Ostatné	0	135
Poštovné	35	5
Dátové služby	4 103	0
Odvoz odpadu	9 124	0
Opravy a údržba	89 537	0
Vzduchotechnika	38 098	0
Revízie	2 306	0
Servis	91 861	0
Marketing	5 913	350
BOZP, PO, CO	5 940	0
Prenájom čistiacich rohoží	794	0
Deratizácia a dezinfekcia	2 520	0
Čistenie fasády	19 134	0
Údržba zelene	8 755	0
Certifikáty	2 985	0
Strážna služba	117 341	0
Technická údržba	81 960	0
Upratovanie	88 063	0
Reprezentačné	1 372	0
Servis a revízia	19 039	0
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	14 062	34 952
Poistenie nehnuteľností	10 216	9 066
Poistenie zodpovednosti	3 846	5 367
Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohládkám	-290	20 519

Odškodnenie	0	0
Pokuty a úroky z omeškania	0	0
Manká a škody	0	0
Ostatné	0	0
Finančné náklady, z toho:	905 925	780 542
<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>	905 925	780 542
Úroky	904 880	761 234
Bankové poplatky	1 045	19 308

5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2021	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2022
Dlhodobý majetok	661 410	0	-661 410	-2 353 207
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	16 415	0	-16 415	13 479
Rezervy	38 700	0	-38 700	150 655
Daňové straty	0	0	0	0
Nevyužité daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	22 508	0	-22 508	109 551
Celkom	739 033	0	-739 033	-2 079 522
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	155 197	0	-155 197	-436 700
Vplyv zmeny sadzby dane				
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) po zmene sadzby	155 197		-155 197	-436 700
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	155 197		-155 197	0
Odložený daňový záväzok	0		0	436 700

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

Názov položky	Základ dane	2022 Daň	Daň v %	Základ dane	2021 Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	1 157 698			222 908		
teoretická daň		243 117	21%		46 811	21%
Daňovo neuznané náklady	1 145 364	240 526		1 812 174	380 557	
Výnosy nepodliehajúce dani	-3 962 546	-832 135		-3 335 769	-700 511	
Vplyv nevykázaných odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu		-348 492	-		-273 143	-
Splatná daň z príjmov		0			0	
Odložená daň z príjmov		-436 700			155 197	
Celková daň z príjmov		-436 700			155 197	

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Banková garancia na pohľadávky z nájomného – platná do 30.06.2027	928 993	985 712

Od 01.07.2022 bol podpísaný dodatok k bankovej garancii, predmetom ktorého bolo zníženie sumy bankovej garancie.

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

Po 31. decembri 2022 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2022

VII. TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2022	2021
Ostatné spriaznené strany			
Nákup zásob	Apollo Property Management, s.r.o.	0	4 316
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a. s.	3 909	11 250
	Apollo Property Management, s.r.o.	-12 890	71 046
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	0	5 953
	Twin City IV a.s.	260	0
	HB REAVIS Consulting k.s.	2 570	22 500
	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o.	479 810	140
	HB Reavis Group s.r.o.	0	725
	ISTROCENTRUM s.r.o.	284 087	0
	WALL&Partners a.s.	117 340	0
Predaj služieb	Apollo Property Management, s.r.o.	278 998	54 468
	General Property Services, a.s.	0	79 395
	Smart City s.r.o.	0	700
	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o.	61 037	0
	HubHub Slovakia s.r.o.	1 849	0
Poskytnuté pôžičky - úroky	HBR CE REIF LUX1 S.á r.l.	0	53 431
Prijaté pôžičky - úroky	HBR CE REIF LUX1 S.á r.l.	0	58 930

Spriaznená osoba		Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Ostatné spriaznené strany			
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a. s.	4 385	0
	WALL&Partners a.s.	12 926	0
	Apollo Property Management, s.r.o.	0	12 486
	HB Reavis Consulting k.s.	2 050	22 500
	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o.	136 172	0
Pohľadávky z obchodného styku	Apollo Property Management, s.r.o.	0	3 000
	HubHub Slovakia s.r.o.	883	0
	HB Reavis Investments Slovakia s.r.o.	0	24 318
Rezervy	HB REAVIS Slovakia a. s.	0	700
	Apollo Property Management, s.r.o.	0	26 000
	ISTROCENTRUM s.r.o.	28 882	0
	HB Reavis Investment Slovakia s.r.o.	87 305	0
Ostatné kapitálové fondy	HB REAVIS GROUP B.V.	748 156	458 548
Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv			
Základné imanie	TC JV HoldCo B S.à r.l.	0	25 000
	HBR CE REIF LUX 1 S.à.r.l.	25 000	0
Ostatné kapitálové fondy	TC JV HoldCo B S.à r.l.	0	17 100 000
	HBR CE REIF LUX 1 S.à.r.l.	17 100 000	0

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.

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

IX. PREHLAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2022				31.12.2022
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	17 558 548	289 608	0	0	17 848 156
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	2 500	0	0	0	2 500
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	-228 999	0	-228 999
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	4 734 357	0	2 559 423	0	2 174 934
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-109 423	565 802	0	-109 423	565 802
Vlastné imanie spolu	22 210 982	855 410	2 330 424	-109 423	20 387 393

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

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

2. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2021

Účtovná strata za rok 2021 vo výške 109 422,42 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

Názov položky	Vysporiadanie účtovnej straty 2021
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-109 422,42
Iné	0
Spolu	-109 422,42

3. Vysporiadanie straty za bežný rok 2022

Štatutárny orgán ešte nenavrhol vysporiadať stratu za rok 2022.