

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

### **I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**

#### **1. Názov a sídlo**

Apollo Business Center V a.s.  
Mlynské Nivy 16  
821 09 Bratislava

Spoločnosť Apollo Business Center V a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 28. augusta 2015 a do Obchodného registra bola zapísaná 17. septembra 2015 (Obchodný register Okresného súdu Okresný Súd Bratislava I. v Bratislave, oddiel 1Sa, vložka č.6229/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

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

#### **2. Neobmedzené ručenie**

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

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

Valné zhromaždenie schválilo dňa 23.mája 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. 1B rue Jean Piret, L-2350 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg ktoré sú súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny HB REAVIS GROUP. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje spoločnosť HB REAVIS REAL ESTATE INVESTMENT FUND, investičná spoločnosť registrovaná v luxemburskom obchodnom registri v zložke R.C.S. 1B rue Jean Piret, L-2350 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg. Túto konsolidovanú účtovnú závierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

#### **6. Počet zamestnancov**

Spoločnosť nemala žiadnych zamestnancov.

#### **7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti**

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 23. mája 2022 Ing. Henrietu Molnárovú, s licenčným číslom SKAU 651, sídlom Narcisová 20, 979 01 Rimavská Sobota ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiac 31. decembra 2022. Podľa novely zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve spoločnosť k 31.12.2022 nespĺňa veľkosté kritériá pre povinnosť overenia účtovnej závierky audítorom.

## 8. Orgány a akcionári Spoločnosti

### Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Predstavenstvo:	Ing. Radoslav Bekó, René Popik Mgr. František Rác Matúš Lipták	Ing. Radoslav Bekó, René Popik Mgr. František Rác Matúš Lipták
Dozorná rada:	Mgr. Peter Malovec, Mgr.Mária Švigárová, Mgr. Vladimír Báleš	Mgr. Peter Malovec, Mgr.Mária Švigárová, Mgr. Vladimír Báleš

s účinnosťou k 23.02.2023 došlo k zmene člena dozornej rady a k zmene predstavenstva :

- bol odvolaný Peter Malovec z funkcie člena dozornej rady,
- bol odvolaný František Rác z funkcie člena predstavenstva,
- bol vymenovaný František Rác do funkcie člena dozornej rady.

### Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní absolútne	v %	Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostat- ných po- ložkách VI ako na ZI v %	Výška prí- spevku do kapitálových fondov z prí- spevkov
HBR CE REIF LUX 4 S.a r.l. do 22.08.22	25 000	100	100	0	0
HBR CE REIF LUX 3 S.a r.l. od 23.08.22	25 000	100	100	0	0
<b>Spolu</b>	<b>25 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</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.

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2022 bola zostavená za predpokladu, že spoločnosť bude schopná nepretržite pokračovať vo svojej činnosti.

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.

Spoločnosť je podľa slovenského obchodného zákonníka klasifikovaná ako spoločnosť v kríze a to na základe pomeru vlastného imania k záväzkom, ktorý k 31. decembru 2022 je nižší ako pomer 8 ku 100. Napriek tomuto pomeru je spoločnosť dlhodobo nezávislá, plní si riadne svoje záväzky nielen voči štátnym inštitúciám ale aj voči všetkým obchodným partnerom a svoje finančné potreby dokáže vykryť z výnosov za predaj služieb. Spoločnosť je plne závislá na finančnej podpore materskej spoločnosti. Vedenie

spoločnosti obdržalo od materskej spoločnosti vyhlásenie o finančnej podpore, ktoré potvrdzuje, že materská spoločnosť má v pláne poskytovať finančnú aj inú podporu spoločnosti a tým jej umožniť platenie splatných záväzkov a pokračovať v obchodnej činnosti najmenej do konca roka 2023.

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.

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.).

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

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 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:

	<b>Predpokladaná doba používania v rokoch</b>	<b>Metóda odpisovania</b>	<b>Ročná odpisová sadzba v %</b>
Stavby	60	rovnomerná	3,33
Samostatný hnutelný majetok	4	rovnomerná	25
Samostatný hnutelný majetok	6	rovnomerná	16,66
Samostatný hnutelný majetok	12	rovnomerná	8,33
Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena neprevyšuje 1700 EUR		jednorázová	100,00

Spoločnosť k 01.01.2022 zmenila dobu odpisovania stavieb z 30 rokov na 60 rokov.

## c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou (postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, t.j. vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním). Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalnosti 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.

## d) Finančné účty

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

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

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

#### f) **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.

#### g) **Rezervy**

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

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

#### h) **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.

#### i) **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.

#### j) **Odložená daň z príjmu**

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykazanou 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.

#### **k) 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.

#### **l) Deriváty**

Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou.

Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

#### **m) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi**

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

#### **n) Cudzia mena**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená. Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

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

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

#### **o) Vykazovanie výnosov**

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.

#### **p) 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.

**q) Oprava chýb minulých období**

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



Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý nehmotný majetok	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniiteľné 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>-1 075 230</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 075 230</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>-1 075 230</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 075 230</b>
Oprávky								
<b>Stav k 1.1.2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 075 230</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 075 230</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>-1 075 230</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 075 230</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>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Goodwill

Ako dlhodobý nehmotný majetok je vykázaný záporný goodwill, ktorý vznikol ku dňu zlúčenia 1. decembra 2015 ako rozdiel kúpnej ceny obchodného podielu zanikajúcej spoločnosti a vykazaného vlastného imania k 30. novembru 2015 zanikajúcej spoločnosti. Záporný goodwill sa súčasne jednorázovo odpísal do nákladov.

## 2. Dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
<b>Stav k 1.1.2022</b>	<b>6 192 293</b>	<b>71 457 982</b>	<b>162 288</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61 703</b>	<b>30 271</b>	<b>0</b>	<b>77 904 537</b>
Prírastky	0	284 013	0	0	0	0	326 930	0	610 943
Úbytky	0	0	0	0	0	0	284 013	0	284 013
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2022</b>	<b>6 192 293</b>	<b>71 741 995</b>	<b>162 288</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61 703</b>	<b>73 188</b>	<b>0</b>	<b>78 515 480</b>
Oprávky									
<b>Stav k 1.1.2022</b>	<b>0</b>	<b>14 235 448</b>	<b>145 781</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61 703</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 442 932</b>
Prírastky	0	1 060 242	2 968	0	0	0	0	0	1 063 210
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>15 295 690</b>	<b>148 749</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61 703</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15 506 142</b>
Opravné položky									
<b>Stav k 1.1.2022</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 31.12.2022</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 1.1.2022</b>	<b>6 192 293</b>	<b>71 457 982</b>	<b>162 288</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 271</b>	<b>0</b>	<b>78 115 434</b>
<b>Stav k 31.12.2022</b>	<b>6 192 293</b>	<b>56 446 305</b>	<b>13 539</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>73 188</b>	<b>0</b>	<b>62 725 325</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 1.1.2021</b>	<b>6 192 293</b>	<b>71 457 982</b>	<b>157 913</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61 703</b>	<b>4 375</b>	<b>0</b>	<b>77 874 266</b>
Prírastky	0	0	4 375	0	0	0	30 271	0	34 646
Úbytky	0	0	0	0	0	0	4 375	0	4 375
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31.12.2021</b>	<b>6 192 293</b>	<b>71 457 982</b>	<b>162 288</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61 703</b>	<b>30 271</b>	<b>0</b>	<b>77 904 537</b>
Oprávky									
<b>Stav k 1.1.2021</b>	<b>0</b>	<b>11 853 519</b>	<b>123 095</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52 276</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 028 890</b>
Prírastky	0	2 381 929	22 686	0	0	9 427	0	0	2 414 042
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>14 235 448</b>	<b>145 781</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61 703</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 442 932</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>6 192 293</b>	<b>59 604 463</b>	<b>34 818</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 427</b>	<b>4 375</b>	<b>0</b>	<b>65 845 376</b>
<b>Stav k 31.12.2021</b>	<b>6 192 293</b>	<b>57 222 534</b>	<b>16 507</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 271</b>	<b>0</b>	<b>63 461 605</b>

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	62 725 325	63 461 605
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 1.1.2022	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyra- denia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2022
<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
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>464 745</b>	<b>600 313</b>	<b>464 745</b>	<b>0</b>	<b>600 313</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	464 745	600 313	464 745	0	600 313
<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>464 745</b>	<b>600 313</b>	<b>464 745</b>	<b>0</b>	<b>600 313</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 1.1.2021	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyra- denia majetku z účtovníctva	Stav k 31.12.2021
<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
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>349</b>	<b>464 745</b>	<b>349</b>	<b>0</b>	<b>464 745</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	349	464 745	349	0	464 745
<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>349</b>	<b>464 745</b>	<b>349</b>	<b>0</b>	<b>464 745</b>

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
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>157 739</b>	<b>1 163 474</b>	<b>1 321 213</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	11 590	27 978	39 568
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	146 149	1 135 496	1 281 645
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Čistá hodnota zákazky	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>157 739</b>	<b>1 163 474</b>	<b>1 321 213</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>623 868</b>	<b>464 745</b>	<b>1 088 613</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	12 809	0	12 809
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	611 059	464 745	1 075 804
<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>623 868</b>	<b>464 745</b>	<b>1 088 613</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 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	1 321 213	1 088 613
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	0	0
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

#### 4. Odložená daňová pohľadávka alebo záväzok

Informácie o výpočte odloženej daňovej pohľadávky alebo záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 5

#### 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
<b>Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>11 051</b>	<b>5 264</b>
Poistné	8 254	2 630
Ostatné	0	0
Nájomné	2 797	2 634
	0	0
<b>Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>49 490</b>	<b>2 160</b>
Fotovoltaika	0	860
Nájomné	0	0
ostatné	49 490	1 300
<b>Spolu</b>	<b>60 541</b>	<b>7 424</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 VIII .

#### 2. Záväzky

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

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>
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
<b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>	<b>27 731 371</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27 731 371</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0

Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	25 177 010	0	0	0	25 177 010
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	718 359	0	0	0	718 359
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	1 836 002	0	0	0	1 836 002
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>27 747 820</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27 747 820</b>
<b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>					
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>503 851</b>	<b>0</b>	<b>503 851</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	331 449	0	331 449
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	172 402	0	172 402
<b>Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 109 038</b>	<b>0</b>	<b>3 109 038</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	2 930 604	0	2 930 604
Daňové záväzky a dotácie	0	0	178 434	0	178 434
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 612 889</b>	<b>0</b>	<b>3 612 889</b>

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		
<b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>	<b>25 782 465</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 782 465</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	22 392 052	0	0	0	22 392 052
Dlhodobo prijaté preddavky	761 145	0	0	0	761 145
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	2 629 268	0	0	0	2 629 268
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>25 782 465</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 782 465</b>
<b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>					
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 388</b>	<b>0</b>	<b>1 388</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 388	0	1 388
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 krátkodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 949 626</b>	<b>0</b>	<b>2 949 626</b>
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	2 784 958	0	2 784 958
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	164 668	0	164 668
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>2 951 014</b>	<b>0</b>	<b>2 951 014</b>

### 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
<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>181 804</b>	<b>293 293</b>	<b>181 804</b>	<b>0</b>	<b>293 293</b>
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Audit	0	0	0	0	0
Účtovná závierka	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	181 804	293 293	181 804	0	293 293
Účtovná závierka	700	0	700	0	0
Valuácie	4 675	7 350	4 675	0	7 350
Príspevok prenajímateľa na SPN	141 000	0	141 000	0	0
Rezervy energie	0	70 718	0	0	70 718
WTA služby	0	78 331	0	0	78 331
Sprostredkovanie	8 000	23 000	8 000	0	23 000
Ostatné	310	2 430	310	0	2 430
Zľavy na nájomcom	27 119	0	27 119	0	0
Rezervy ned.služby	0	111 464	0	0	111 464
<b>Rezervy spolu</b>	<b>181 804</b>	<b>293 293</b>	<b>181 804</b>	<b>0</b>	<b>293 293</b>

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
<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>214 730</b>	<b>181 804</b>	<b>214 730</b>	<b>0</b>	<b>181 804</b>
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	214 730	181 804	214 730	0	181 804
Účtovná závierka	700	700	700	0	700
Valuácie	4 675	4 675	4 675	0	4 675
Audit	3 800	0	3 800	0	0
Príspevok prenajímateľa na SPN	141 000	141 000	141 000	0	141 000

Sprostredkovanie	40 000	8 000	40 000	0	8 000
Ostatné	24 555	310	24 555	0	310
zľavy na nájomnom	0	27 119	0	0	27 119
<b>Rezervy spolu</b>	<b>214 730</b>	<b>181 804</b>	<b>214 730</b>	<b>0</b>	<b>181 804</b>

Účtovná jednotka plánuje vytvorené rezervy použiť v priebehu roka 2023.

#### 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
<b>Dlhodobé bankové úvery, z toho:</b>						<b>32 365 931</b>	<b>34 192 223</b>
Tatra banka, a.s.	EUR	1M-2,05%	15.04.2024	32 365 931	34 192 223	32 365 931	34 192 223
<b>Krátkodobé bankové úvery, z toho:</b>						<b>1 826 292</b>	<b>1 826 292</b>
Tatra banka, a.s.	EUR	1M-2,05%	15.04.2023	1 826 292	1 826 292	1 826 292	1 826 292
<b>Spolu</b>						<b>34 192 223</b>	<b>36 018 515</b>

Bankové úvery sú zabezpečené zriadením záložného práva na celý nehnuteľný majetok, pohľadávky a na celý obchodný podiel akcionárov.

#### 5. Prijaté pôžičky

Prehľad prijatých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2022	k 31.12.2021	k 31.12.2022	k 31.12.2021
<b>Dlhodobé pôžičky, z toho:</b>						<b>25 177 010</b>	<b>22 392 052</b>
Istina pôžičky HBR CE REIF LUX 3	EUR	11,64	31.10.2025	25 177 010	22 392 052	25 177 010	22 392 052
<b>Krátkodobé pôžičky, z toho:</b>						<b>2 930 604</b>	<b>2 784 958</b>
Úroky z pôžičky HBR CE REIF LUX 3	EUR	11,64	15.1.2023	2 930 604	2 784 958	2 930 604	2 784 958
<b>Spolu</b>						<b>28 107 614</b>	<b>25 177 010</b>

Uvedená pôžička je poskytnutá spriaznenou stranou za účelom financovania nehnuteľností. Dňa 01.02.2023 bola splatená časť pôžičky.

#### 6. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
<b>Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>247 445</b>	<b>159 982</b>
Úroky z úveru	247 445	159 982
Zlavy na dotácie	0	0
<b>Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>116 908</b>	<b>190 042</b>
Nájomné	116 908	190 042
<b>Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>1 520 933</b>	<b>852 254</b>
Nájomné	1 520 933	852 254
<b>Spolu</b>	<b>1 885 286</b>	<b>1 202 278</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	2022	2021
<b>Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:</b>	<b>5 575 691</b>	<b>4 066 157</b>
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	5 558 542	4 065 398
Tržby za tovar	1 287	759
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
<b>Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>5 575 691</b>	<b>4 066 157</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		Predaný tovar		Ostatné		Spolu	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Slovensko	5 558 542	4 065 398	1 287	759	0	0	5 575 691	4 066 157
<b>Spolu</b>	<b>5 558 542</b>	<b>4 065 398</b>	<b>1 287</b>	<b>759</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 575 691</b>	<b>4 066 157</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	2022	2021
<b>Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou	0	0
<b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>13 766</b>	<b>39 360</b>
Zmluvné pokuty a penále	8 183	38 796
Poistné plnenia	0	564
Ostatné	5 583	0
<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

## 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
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>2 225 989</b>	<b>438 086</b>
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	0	0
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	2 225 989	438 086
Opravy a údržba	212 907	129 540
Účtovníctvo	0	10 300
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	0	7 933
Prevádzkové náklady súvisiace s prenájmom	0	250
Výkon technickej údržby	82 642	0
Valuácie	7 350	6 020
Náklady na správu nehnuteľnosti	191 387	60 891
Príspevok na spoločné prevádzkové náklady	234 369	172 077
Ostatné	219 000	15 708
Nájomné	0	1 139
Sublicencie	21 103	0
Náklady na parking	0	294
Sprostredkovanie nájmu	54 053	22 768
Certifikáty	0	11 166
WTA služby	560 956	0
Strážna služba	149 953	0
Refakturácie	241 055	0
Prevádzka technológií	251 214	0
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>156 972</b>	<b>487 071</b>
Poistenie	17 017	22 175
Ostatné	4 387	500
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	135 568	464 396
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>3 757 041</b>	<b>4 686 506</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>	3 757 041	4 686 506
Bankové poplatky	485	314
Úroky z pôžičiek	2 930 603	3 559 958
Úroky z úveru	825 953	764 234
Precenenie opcie	0	362 000

## 5. Dane

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	334 300
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	0	602 364
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0

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

Názov položky	2022			2021		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:</b>	<b>-2 515 672</b>			<b>-3 997 908,65</b>		
teoretická daň		-528 291	21%		-839 561	21%
Daňovo neuznané náklady	1 772 201	372 162		3 334 111	700 163	
Výnosy nepodliehajúce dani	-566 887	-119 046		-258 528	-54 291	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
<b>Spolu</b>		<b>-275 175</b>	21%		<b>-193 689</b>	21%
Splatná daň z príjmov		0			0	
Odložená daň z príjmov		-793 266	21%		-576 415	21%
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>-793 266</b>	21%		<b>576 415</b>	21%

## V. 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.

## VI. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

### 1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2022	2021
Nákup majetku	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	0	32 256
Nákup zásob	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	0	3 532
Nákup služieb	HB Reavis Investment Slovakia s.r.o - Ostatné spriaznené str	583 472	2 065
	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	95 988	313 478
	HB REAVIS Slovakia - Ostatné spriaznené strany	59 624	13 500
	Apollo Business Center III - Ostatné spriaznené strany	164 359	133 657
	SPC Property III, s. r. o.	2 280	2 736
	Law & Trust advokádska spoločnosť s.r.o.	0	9 519
	ISTROCENTRUM a. s. - Ostatné spriaznené strany	30 734	0
	Smart City Services s.r.o.	0	1 458
Predaj služieb	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	300 647	117 559
	HB Reavis Investment Slovakia s.r.o - Ostatné spriaznené str	42 699	37 639
	ISTROCENTRUM a. s. - Ostatné spriaznené strany	99 638	128 025
	Apollo Business Center III - Ostatné spriaznené strany	36 961	21 914
	Smart City s.r.o	0	3
Prijaté pôžičky - úroky	HBR CE REIF LUX 3 - Ostatné spriaznené strany	2 930 604	2 784 958
		<b>Stav k</b>	<b>Stav k</b>
		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
	<b>Spriaznená osoba</b>		
Závazky z obchodného styku		0	0
	HB Reavis Investment Slovakia s.r.o - Ostatné spriaznené str	235 511	1 292
	Apollo Property Management - Ostatné spriaznené strany	0	0
	Apollo Business Center III - Ostatné spriaznené strany	13 026	0
	ISTROCENTRUM s.r.o - Ostatné spriaznené strany	78 221	0
	HB REAVIS Slovakia - Ostatné spriaznené strany	4 691	0
Pohľadávky z obchodného styku		39 568	0
	Apollo Business Center III - Ostatné spriaznené strany	39 568	0
	General Property Services - Ostatné spriaznené strany	0	12 810
Prijaté pôžičky – istina	HBR CE REIF LUX 3 - Ostatné spriaznené strany	25 177 010	22 392 052
Prijaté pôžičky - úroky	HBR CE REIF LUX 3 - Ostatné spriaznené strany	2 930 604	2 784 958
Vklad do základného imania	HBR CE REIF LUX 4 - Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	25 000	25 000
Ostatné kapitálové fondy	HBR CE REIF LUX 4 - Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	18 650 000	18 300 000
Rezervy		0	700
	HB REAVIS Slovakia - Ostatné spriaznené strany	0	700
	HB Reavis Investment Slovakia s.r.o - Ostatné spriaznené str	78 331	141 000

## VII. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

### 1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k	Prírastky	Úbytk	Presuny	Stav k 31.12.2022
	1.1.2022		y		
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	18 300 000	350 000	0	0	18 650 000
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	5 000	0	0	0	5 000
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, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-15 738 077	-3 421 493	0	0	-19 159 571
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-3 421 493	-1 722 406	0	3 421 493	-1 722 406
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>- 829 570</b>	<b>- 4 732 017</b>	<b>0</b>	<b>3 421 494</b>	<b>- 2 201 977</b>

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	5 300 000	13 000 000	0	0	18 300 000
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	5 000	0	0	0	5 000
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	-361 922	0	-361 922	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	-13 608 318	0	0	-2 129 759	-15 738 077
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2 129 759	-3 421 493	0	2 129 759	-3 421 493
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>-10 769 999</b>	<b>9 578 507</b>	<b>-361 922</b>	<b>0</b>	<b>-829 570</b>

Základné imanie Spoločnosti tvorí 1 akcia v menovitej hodnote 25.000 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

Hodnota splateného základného imania je 25.000 EUR a hodnota splatných ostatných kapitálových fondov je 18.650.000 EUR.

## 2. Prehľad v pohybe oceňovacích rozdielov

Názov položky	2022	2021
<b>Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov</b>	<b>0</b>	<b>-362 000</b>
<i>Precenenie podielových cenných papierov použitím metódy vlastného imania</i>	0	0
<i>Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov</i>	0	0
<i>Zmena reálnej hodnoty derivátov obchodovaných na neverejnom trhu</i>	0	0
<i>Precenenie majetku a záväzkov pri zlúčení, splynutí a rozdelení</i>	0	0
<i>Precenenie Opčenej prémie - Tatra Banka</i>	0	-362 000
	<b>0</b>	<b>-362 000</b>

## 3. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2021

Účtovná strata za rok 2021 vo výške 3 421 493,95EUR bola vysporiadaná nasledovne:

-prevod do neuhradenej straty minulých rokov účet 429                      3 421 493,95EUR

## 4. Vysporiadanie straty za bežný rok 2022

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol vysporiadanie straty za rok 2022.