

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2022

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

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

Spoločnosť Nivy Tower s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 3. februára 2017 a do Obchodného registra bola zapísaná 16. februára 2017 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka č.117440/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností.

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 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 Holding S. A., so sídlom na 21, rue Glesener, L-1631 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky skupiny HB REAVIS. Konsolidovanú účtovnú závierku skupiny zostavuje spoločnosť HB Reavis Holding S. A., so sídlom na 21, rue Glesener, L-1631 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg. Túto konsolidovanú účtovnú závierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

6. Počet zamestnancov

Názov položky	Stav k 31.12.2022	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 spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Konatelia:	René Popik Matúš Lipták Ing. Radoslav Bekö	René Popik Matúš Lipták Ing. Radoslav Bekö

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2022:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
HB Reavis Investments Holding S.A.	27 500	100	100	0	12 320 000
Spolu	27 500	100	100	0	12 320 000

HB Reavis Investments Holding S.A je novým jediným spoločníkom od 26. augusta 2022, HB REAVIS GROUP B.V. bola jediným spoločníkom v období od 18.03.2021 do 25.08.2022.

Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na obchodný podiel a súvisiace práva zo dňa 01. augusta 2018 bolo v roku 2018 zriadené záložné právo na obchodný podiel Spoločníka v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava.

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Spoločnosť k 31. decembru 2022 vykázala kladné vlastné imanie vo výške 4 397 045 EUR (k 31. decembru 2021 vykázala kladné vlastné imanie vo výške 5 491 092 EUR), pričom obežný majetok prevyšoval k 31. decembru 2022 krátkodobé záväzky o 3 797 044 EUR (resp. k 31. decembru 2021 obežný majetok prevyšoval krátkodobé záväzky o 1 424 758 EUR). Zároveň k 31. decembru 2022 spoločnosť vykázala stratu vo výške 1 094 047 EUR (resp. k 31. decembru 2021 stratu vo výške 2 019 976 EUR).

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 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.

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

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

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

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

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

Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne sa oceňuje reálnou hodnotou, čo je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.

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

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

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

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

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	30	rovnomerná	3,33
Samostatný hmotný majetok <i>Stroje, prístroje a zariadenia</i>	6-12	rovnomerná	8,33-16,67

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

c) Goodwill

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

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

Spoločnosť účtovala o goodwill pri nadobudnutí podniku VARA 7, s.r.o. v roku 2013. Pri transakcii vykázala negatívny goodwill vo výške 2 840 832 EUR, ktorý bol v plnej výške odpísaný na účet 075. Negatívny goodwill vznikol ako rozdiel medzi obstarávacou cenou podniku a trhovou hodnotou majetku, ktorý tvoril podnik.

d) Cenné papiere a podiely

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

e) Zásoby

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

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

f) Pohľadávky

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

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 farchu 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 reklamácií sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť vytvorila v roku 2022 rezervy na spracovanie účtovnej závierky a valuácie.

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:

- 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, splnutí 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 vyrovnáť voči budúcemu základu dane.

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

n) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

o) Cudzia mena

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

p) Vykazovanie výnosov

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

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

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

Výnosy Spoločnosti tvoria najmä tržby z prenájmu nehnuteľnosti.

q) Oprava chýb minulých období

Vzhľadom na skutočnosť, že Spoločnosť fakturovala v roku 2022 skutočné náklady súvisiace s dodávkou médií a služieb v obchodných priestoroch NivyTower za rok 2021, výnosy zaúčtované v roku 2022 boli z výpočtu dane z príjmov za rok 2022 vyňaté a zdanené v roku 2021 podaním dodatočného daňového priznania k dani z príjmov právnických osôb.

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	Oceniiteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav k 1.1.2022	0	0	0	-40	10 995	0	0	10 955
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	-40	10 995	0	0	10 955
Oprávky								
Stav k 1.1.2022	0	0	0	-40	3 793	0	0	3 753
Prírastky	0	0	0	0	2 197	0	0	2 197
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	-40	5 990	0	0	5 950
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	0	7 202	0	0	7 202
Stav k 31.12.2022	0	0	0	0	5 005	0	0	5 005

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								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	-40	10 995	0	0	3 125
Prírastky	0	0	0	0	0	7 830	0	7 830
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	-7 830	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	-40	10 995	0	0	10 955
Oprávky								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	-40	1 596	0	0	1 556
Prírastky	0	0	0	0	2 197	0	0	2 197
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	-40	3 793	0	0	3 753
Opravné položky								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav k 1.1.2021	0	0	0	0	9 399	0	0	9 399
Stav k 31.12.2021	0	0	0	0	7 202	0	0	7 202

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

Dlhodobý nehmotný majetok	Hodnota k 31.12.2022	Hodnota k 31.12.2021
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									
Stav k 1.1.2022	2 184 082	64 873 472	5 819 666	0	0	13 704	0	0	72 890 924
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	2 184 082	64 873 472	5 819 666	0	0	13 704	0	0	72 890 924
Oprávky									
Stav k 1.1.2022	0	3 456 262	894 115	0	0	3 725	0	0	4 354 102
Prírastky	0	2 162 449	487 699	0	0	2 410	0	0	2 652 558
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	5 618 711	1 381 814	0	0	6 135	0	0	7 006 660
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	2 184 082	61 417 210	4 925 551	0	0	9 979	0	0	68 536 822
Stav k 31.12.2022	2 184 082	59 254 761	4 437 852	0	0	7 569	0	0	65 884 264

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav k 1.1.2021	2 184 082	55 005 837	5 819 666	0	0	13 704	4 206 033	594	67 229 916
Prírastky	0	0	0	0	0	0	5 661 602	0	5 661 602
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	594	594
Presuny	0	9 867 635	0	0	0	0	-9 867 635	0	0
Stav k 31.12.2021	2 184 082	64 873 472	5 819 666	0	0	13 704	0	0	72 890 924
Oprávky									
Stav k 1.1.2021	0	1 492 126	406 416	0	0	1 316	0	0	1 899 858
Prírastky	0	1 964 136	487 699	0	0	2 409	0	0	2 454 244
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2021	0	3 456 262	894 115	0	0	3 725	0	0	4 354 102
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	2 184 082	53 513 711	5 413 250	0	0	12 388	4 206 033	594	65 330 058
Stav k 31.12.2021	2 184 082	61 417 210	4 925 551	0	0	9 979	0	0	68 536 822

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

Je zriadené záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., na pozemky parc.č. 9749/2, 9749/36, 9749/47, 9749/48 a rozostavanú stavbu na parc.č. 9749/2 a 9749/36.

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota k 31.12.2022	Hodnota k 31.12.2021
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	65 884 264	68 536 822
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

3. Pohľadávky

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:	22 852	978 351	1 001 203
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	70	890 817	890 887
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	22 782	87 534	110 316
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	22 852	978 351	1 001 203

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:	41 702	0	41 702
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	41 702	0	41 702
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	41 702	0	41 702

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

Pohľadávky Spoločnosti sú predmetom záložného práva na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na pohľadávky a iné práva v prospech záložného veriteľa Všeobecnej úverovej banky, a.s.

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	1 001 203	41 702
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 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	4 330 479	2 250
Poistenie zodpovednosti	0	2 250
Vecné bremeno	4 330 479	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	135 748	6 935
Poistenie proti terorizmu	6 660	4 784
Poistenie zodpovednosti	5 870	2 098
Vecné bremeno	112 500	0
POP UP prenájom	3 000	0
Nájomné, poplatok za domény	2 306	53
Revízie, servisy	5 412	0
Ostatné	0	0
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	229 160	55 035
Náhrady škody z poistných udalostí	91 710	84 911
Prenájom nebytových priestorov	1 000	-29 876
Média 12/2022	5 550	0
Vyúčtovanie SPN 2022	130 900	0
Spolu	4 695 387	64 220

Na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 28.10.2021 a Dodatku č. 1 zo dňa 23.06.2022 uzavretej so spoločnosťou Stanica Nivy s.r.o. bolo k 30.06.2022 zriadené vecné bremeno na ťarchu aj v prospech každodobého vlastníka, resp. spoluvlastníka.

Spoločnosť Stanica Nivy s.r.o má právo užívať parkovacie miesta a Spoločnosť Nivy Tower má právo užívať maloobchodné priestory.

Vecné bremená sa zriaďujú na dobu určitú v trvaní 40 rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy za odplatu.

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 23.

2. Závazky

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

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	26 222	0	0	0	26 222
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	26 222	0	0	0	26 222
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	663 094	6 505 585	0	0	7 168 679
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	6 505 585	0	0	6 505 585
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	663 094	0	0	0	663 094
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	689 316	6 505 585	0	0	7 194 901
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	180 320	18 865	199 185
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	92 791	0	92 791
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	87 529	18 865	106 394
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	214 675	0	214 675
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	214 675	0	214 675
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	394 995	18 865	413 860

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu závazky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé závazky z obchodného styku, z toho:	26 222	0	0	0	26 222
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	26 222	0	0	0	26 222
Ostatné dlhodobé závazky, z toho:	463 176	10 273 126	0	0	10 736 302
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	10 273 126	0	0	10 273 126
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé závazky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	463 176	0	0	0	463 176
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé závazky	0	0	0	0	0
Dlhodobé závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odoľžený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé závazky spolu	489 398	10 273 126	0	0	10 762 524
Krátkodobé závazky z obchodného styku, z toho:	0	0	890 486	0	890 486
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	610 830	0	610 830
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné závazky z obchodného styku	0	0	279 656	0	279 656
Ostatné krátkodobé závazky, z toho:	0	0	72 184	0	72 184
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové závazky a dotácie	0	0	72 184	0	72 184
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné závazky	0	0	0	0	0
Krátkodobé závazky spolu	0	0	962 670	0	962 670

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

Závazky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0

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
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	444 269	148 735	444 269	0	148 735
<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>444 269</i>	<i>148 735</i>	<i>444 269</i>	<i>0</i>	<i>148 735</i>
Rezerva na marketingové výdavky	0	1 000	0	0	1 000
Rezerva na zostavenie účtovnej závierky	5 000	0	5 000	0	0
Rezerva na SN-parkovanie a prejazd	29 355	1 000	22 857	6 498	1 000
Rezerva na prevádzkové náklady-služby	10 000	33 913	10 000	0	33 913
Rezerva na prevádzkové náklady-SPN	378 000	78 986	378 000	0	78 986
Rezerva na opravy DM	21 914	0	10 720	11 194	0
Rezerva na valuácie	0	0	0	0	0
Rezerva na sprostredkovanie	0	33 836	0	0	33 836
Rezervy spolu	444 269	148 735	444 269	0	148 735

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
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	289 450	444 269	259 350	30 100	444 269
<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>289 450</i>	<i>444 269</i>	<i>259 350</i>	<i>30 100</i>	<i>444 269</i>
Rezerva na marketingové výdavky	1 000	0	0	1 000	0
Rezerva na zostavenie účtovnej závierky	700	5 000	700	0	5 000
Rezerva na SN-parkovanie a prejazd	0	29 355	0	0	29 355
Rezerva na prevádzkové náklady-služby	2 100	10 000	0	2 100	10 000
Rezerva na prevádzkové náklady-SPN	255 500	378 000	255 500	0	378 000
Rezerva na opravy DM	0	21 914	0	0	21 914
Rezerva na valuácie	3 150	0	3 150	0	0
Rezerva na sprostredkovanie	27 000	0	0	27 000	0
Rezervy spolu	289 450	444 269	259 350	30 100	444 269

Spoločnosť predpokladá použitie rezerv v roku 2022.

4. Bankové úvery

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:						54 622 200	52 237 086
Všeobecná úverová banka a.s.	EUR	2,00	17.06.2021	0	0	0	0
Všeobecná úverová banka a.s.	EUR	2,20	31.03.2026	56 262 400	52 237 086	54 622 200	52 237 086
Krátkodobé bankové úvery, z toho:						1 640 200	0
Všeobecná úverová banka a.s.				0	0	1 640 200	0
Spolu						56 262 400	52 237 086

Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na obchodný podiel a súvisiace práva zo dňa 01. augusta 2018 bolo zriadené záložné právo na obchodný podiel Spoločníka v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava.

Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na budúce nehnuteľné veci zo dňa 28. júna 2018 bolo zriadené záložné právo na pozemky parc.č. 9749/2, 9749/36, 9749/47, 9749/48 a na rozostavanú stavbu na parc.č. 9749/2 a 9749/36 v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava.

Na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na pohľadávky a iné práva zo dňa 28. júna 2018 bolo zriadené záložné právo na pohľadávky a iné práva Spoločnosti v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava.

5. Prijaté pôžičky od spriaznených strán

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
Dlhodobé pôžičky, z toho:						6 505 585	10 273 126
HBR FINANCING LIMITED	EUR	3,72	31.03.2024	5 080 946	9 080 946	5 080 946	9 080 946
HBR FINANCING LIMITED	EUR	3,72	15.01.2023	1 424 639	1 192 180	1 424 639	1 192 180
Krátkodobé pôžičky, z toho:						0	0
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:						0	0
Spolu						6 505 585	10 273 126

Uvedená pôžička je poskytnutá spriaznenou stranou za účelom financovania nehnuteľnosti.

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:	375 214	288 086
Úroky z bankového úveru	375 214	248 997
Závazková provízia	0	39 089
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	4 407 466	0
Vecné bremeno	4 407 466	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 595 939	809 945
Nájomné	1 095 008	809 945
Spoločné prevádzkové náklady	386 431	0
Vecné bremeno	114 500	0
Spolu	6 378 619	1 098 031

Na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 28.10.2021 a Dodatku č. 1 zo dňa 23.06.2022 uzavretej so spoločnosťou Stanica Nivy s.r.o. bolo k 30.06.2022 zriadené vecné bremeno na ťarchu aj v prospech každodobého vlastníka, resp. spoluvlastníka.

Spoločnosť Stanica Nivy s.r.o má právo užívať parkovacie miesta a Spoločnosť Nivy Tower má právo užívať maloobchodné priestory.

Vecné bremená sa zriaďujú na dobú určitú v trvaní 40 rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy za odplatu.

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
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	5 294 811	3 025 589
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	5 293 201	3 025 589
Tržby za tovar	1 610	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	6 967	21 897
Čistý obrat celkom	5 301 778	3 047 486

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	2022	2021
Slovensko - nájomné	3 955 841	2 969 733
Slovensko - prevádzkové náklady	1 198 448	52 880
Slovensko - refaktúracia služieb	63 544	2 714
Slovensko - ostatné	76 978	262
Spolu	5 294 811	3 025 589

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
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	6 967	21 897
Tržby z predaja dlhodobého majetku	0	0
Poistné plnenia-náhrady škody	6 967	16 459
Výmenny hlásičov	0	4 933
Ostatné	0	505
Finančné výnosy, z toho:	0	0
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	0	0
Bankové úroky	0	0

NÁKLADY

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:	2 133 729	1 505 813
<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>	2 133 729	1 505 813
Spoločné prevádzkové náklady	799 275	414 015
Správa budovy	198 335	37 420
Sprostredkovanie	210 520	64 687
Právne služby	38 991	22 507
Marketingové výdavky	24 287	45 905
Prevádzkové náklady_služby AM	304 943	0
Valuácie	4 000	4 000
Certifikácia	22 500	42 708
Reprezentačné náklady	1 914	1 298
Servisný poplatok	0	71 683
Bankové správy	5 500	1 655
Náklady_parking	161 522	0
Náklady na poisťné udalosti	25 967	22 438
Služby SBS a recepcie	186 817	0
Služby licencovanej osoby (PO,CO,BOZP)	4 440	0
Náklady na refakturácie	57 852	12 500
Prenájom	14 796	52 191
Aplikácie	0	0
Informačný systém	8 791	9 629
Služby pre dane a účtovníctvo	60 915	5 000
Ostatné	1 190	1 332
Notárske poplatky	350	1 197
Telefóny	779	64
Developerské služby	0	695 509
Poštovné	45	75
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	26 778	30 466
Poistenie zodpovednosti, proti terorizmu	11 445	17 248
Majetkové poistenie	15 293	13 125
Poisťné udalosti	40	80
Pokuta	0	13
Finančné náklady, z toho:	1 487 780	1 509 922
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	0	1 757
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	1 757
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	1 487 780	1 508 165
Úroky z pôžičky	232 459	461 509
Úroky bankové	1 191 389	994 979
Bankové poplatky	1 065	2 136
Poplatok za čerpanie úveru	0	10 452
Záväzková provízia	62 867	39 089

5. Daň z príjmov

Názov položky	2022			2021		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-1 368 363			-2 486 270		
teoretická daň		-287 356	21%		-522 117	21%
Daňovo neuznané náklady	704 106	147 862		1 035 888	217 536	
Výnosy nepodliehajúce dani	-499 787	-104 955		-544 537	-114 353	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu	-1 164 044	-244 449	18%	-1 994 919	-418 934	17%
Splatná daň z príjmov		0			0	0%
Odložená daň z príjmov		-274 316	20%		-466 294	19%
Celková daň z príjmov		-274 316	20%		-466 294	19%

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2021	Zaučtovaná do vlastného imania	Zaučtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2022
Dlhodobý majetok	412 504	0	539 620	952 124
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	0	0	0	0
Rezervy	444 269	0	-295 534	148 735
Daňové straty	3 782 082	0	1 056 049	4 838 131
Nevyužité daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	8 319	0	6 131	14 450
Celkom	4 647 174	0	1 306 266	5 953 440
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	975 907	0	274 316	1 250 222
Vplyv zmeny sadzby dane				
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) po zmene sadzby	975 907		274 316	1 250 222
Odložená daňová pohľadávka zaučtovaná	975 907		274 316	1 250 222
Odložený daňový záväzok	0		0	0

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené záväzky

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

2. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Rozdiel medzi účtovnou a daňovou hodnotou dlhodobého majetku nadobudnutého nepeňažným vkladom	0	0

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. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2022	2021
	Subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv		
Vklad do základného imania	Twin City Holding B.V.		-27 500
	HB REAVIS GROUP B.V.	-27 500	27 500
	HB Reavis Investments Holding S.A.	27 500	
Tvorba OKF	Twin City Holding B.V.		-12 320 000
	HB REAVIS GROUP B.V.	-12 320 000	12 320 000
	HB Reavis Investments Holding S.A.	12 320 000	
	Ostatné spriaznené strany		
Nákup majetku	HB REAVIS MANAGEMENT spol. s r.o.	0	1 297 967
Nákup materiálu	Apollo Property Management s.r.o.	0	1 395
	ISTROCENTRUM s.r.o.	303 160	0
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s.	29 486	732 866
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	0	23 507
	Stanica Nivy s.r.o.	169 957	69 453
	HB Reavis Group s.r.o.	0	131
	Apollo Property Management s.r.o.	128 510	451 436
	Apollo Business Center III a.s.	6 237	0
	HB REAVIS Consulting k.s.	30 000	71 683
	HB Reavis Investment Slovakia s.r.o.	599 784	0
	HubHub Slovakia s.r.o.	6 480	100
Predaj služieb	ISTROCENTRUM s.r.o.	27 013	79 371
	HubHub Slovakia s.r.o.	2 560 185	1 524 489
	Apollo Property Management s.r.o.	204 439	52 880
	Stanica Nivy s.r.o.	189 210	29 876
	HB REAVIS Investment Management S.á.r.l.	0	78 699
	HB Reavis Investments Slovakia s. r. o.	105 332	0
Prijaté pôžičky - istina	HBR FINANCING LIMITED	0	-8 700 000
	HB Reavis Investments Cyprus Limited	-4 400 000	0
Prijaté pôžičky - úrok	HBR FINANCING LIMITED	0	461 509
	HB Reavis Investments Cyprus Limited	232 459	0

		Stav k	Stav k
		31.12.2022	31.12.2021
Spriaznená osoba			
	Subjekt, ktorý má rozhodujúci vplyv		
Vklad do základného imania	HB REAVIS GROUP B.V.	0	27 500
	HB Reavis Investments Holding S.A.	27 500	0
Tvorba OKF	HB REAVIS GROUP B.V.	0	12 320 000
	HB Reavis Investments Holding S.A.	12 320 000	0
	Ostatné spriaznené strany		
Záväzky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a.s.	13 068	513 906
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	0	8 417
	Apollo Property Management s.r.o.	0	59 984
	Stanica Nivy s.r.o.	44 587	28 474
	ISTROCENTRUM s.r.o.	32 434	0
	Apollo Business Center III a.s.	2 702	0
	HB Reavis Group s.r.o.	0	49
Pohľadávky z obchodného styku	HB Reavis Investment Slovakia s.r.o.	155	0
	HubHub Slovakia s.r.o.	890 662	0
	Stanica Nivy s.r.o.	70	0
Prijaté preddavky na nájomné	ISTROCENTRUM s.r.o.	31 465	31 465
Prijaté pôžičky	HBR FINANCING LIMITED	0	10 273 126
	HB Reavis Investments Cyprus Limited	6 505 585	0
Rezervy	HB REAVIS Slovakia a.s.	1 000	5 000
	Apollo Property Management s.r.o.	0	378 000
	ISTROCENTRUM s.r.o.	29 498	0
	Stanica Nivy s.r.o.	1 000	0

2. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

Členovia štatutárneho, dozorného a iného orgánu spoločnosti nepoberali žiadne príjmy za výkon svojej funkcie člena tohto orgánu ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

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

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

IX. PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k				Stav k 31.12.2022
	1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	
Základné imanie	27 500	0	0	0	27 500
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	12 320 000	0	0	0	12 320 000
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 účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-4 836 432	0	0	-2 019 976	-6 856 408
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-2 019 976	-1 094 047	0	2 019 976	-1 094 047
Vlastné imanie spolu	5 491 092	-1 094 047	0	0	4 397 045

Položka vlastného imania	Stav k				Stav k 31.12.2021
	1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	
Základné imanie	27 500	0	0	0	27 500
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	12 320 000	0	0	0	12 320 000
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 účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-1 166 705	509 613	0	-4 179 340	-4 836 432
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-4 179 340	-2 019 976	0	4 179 340	-2 019 976
Vlastné imanie spolu	7 001 455	-1 510 363	0	0	5 491 092

Hodnota splateného základného imania predstavuje 27 500 EUR.

Celková hodnota ostatných kapitálových fondov Spoločnosti bola k 31.12.2022 vo výške 12 320 000 EUR.

2. Prehľad ziskov a strát, ktoré boli účtovné priamo na účty vlastného imania

Spoločnosť neúčtovala zisk a stratu priamo na účty vlastného imania.

3. Vysporiadanie straty za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná strata za účtovné obdobie od 01. januára 2021 do 31. decembra 2021 vo výške 2 019 976 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

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

4. Vysporiadanie straty za bežný rok 2022

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu za rok 2022 nasledovne:

- celú výšku straty preúčtovať na účet 429 – Neuhradené straty minulých rokov.

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2022	2021
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-1 368 363	-2 486 270
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	2 654 755	2 456 442
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0	0
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	-295 534	154 819
Úrokové náklady (netto)	1 486 715	1 506 028
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	2 477 573	1 631 019
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-5 590 668	522 953
Úbytok (prírastok) zásob	-527	-1 395
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	4 931 696	352 090
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	1 818 074	2 504 667
Názov položky	2022	2021
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	1 818 075	2 504 667
Zaplatené úroky	-1 486 715	-1 506 028
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	509 613
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	1	-509 613
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	331 360	998 639

Peňažné toky z investičnej činnosti

Nákup dlhodobého majetku	0	-5 661 009
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	-5 661 009

Peňažné toky z finančnej činnosti

Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	0
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	4 025 314	13 914 254
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	-3 767 541	-8 238 491
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	257 773	5 675 763

Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom

	0	0
--	---	---

Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov

	589 133	1 013 393
--	----------------	------------------

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka

	1 368 424	355 031
--	-----------	---------

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka

	1 957 557	1 368 424
--	------------------	------------------