

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2022

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

HB REAVIS Finance SK VIII s.r.o.
Mlynské Nivy 16
821 09 Bratislava

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o., (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 23. apríla 2021 a do Obchodného registra bola zapísaná 21. mája 2021. (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka č.152833/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- poskytovanie úverov a pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt.

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 25. júla 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., 21 Rue Glesener, L-1631 Luxembourg, Luxemburské veľkovoľvodstvo. Túto konsolidovanú účtovnú závierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

Materská spoločnosť HB Reavis Group B.V. nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku. Spoločnosť spolu s jej materskou spoločnosťou sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky skupiny HB Reavis, ktorú zostavuje spoločnosť HB Reavis Holding S.A.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemala k 31. decembru 2022 a 31. decembru 2021 žiadnych zamestnancov.

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 27. októbra 2021 spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2022.

8. Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

Orgány Spoločnosti	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Konatelia:	Marián Herman Mgr. Peter Malovec Mgr. Peter Andrašina	Marián Herman Mgr. Peter Malovec Mgr. Peter Andrašina
Dozorná rada:	Peter Vážan Katarína Baluchová Ing. Eva Petrýdesová	Peter Vážan Katarína Baluchová Ing. Eva Petrýdesová

Spoločníci Spoločnosti

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

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 GROUP B.V.	5 000	100	100	0	0
Spolu	5 000	100	100	0	0

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern). Účtovné metódy a účtovné zásady boli v bežnom a minulom účtovnom období konzistentne aplikované.

Spoločnosť k 31. decembru 2022 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 171 479 EUR, resp. k 31.12.2021 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 173 253 EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala v roku 2022 zisk vo výške 1 774 EUR, resp. v roku 2021 vykázala stratu vo výške 178 253 EUR. Podľa § 67a Obchodného zákonníka spoločnosti hrozí úpadok (je v kríze), ak pomer vlastného imania a záväzkov je pod 8 ku 100.

Podľa § 67b Obchodného zákonníka štatutárny orgán spoločnosti, ktorý zistil alebo s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol zistiť, že spoločnosť je v kríze, je povinný v súlade s požiadavkami potrebnej odbornej alebo náležitej starostlivosti urobiť všetko, čo by v obdobnej situácii urobila iná rozumne starostlivá osoba v obdobnom postavení na jej prekonanie.

Spoločnosť rieši túto situáciu nasledovným spôsobom:

- Spoločnosť platí záväzky voči tretím stranám v rámci ich doby splatnosti.
- Spoločnosť plánuje dosiahnuť zisk v nasledujúcom roku 2023 a tak isto aj ďalších rokoch.
- Spoločnosť nevrátila žiadne plnenie nahrádzajúce vlastné zdroje spolu s príslušenstvom a zmluvnou pokutou.
- Spoločnosť robí všetko v súlade s požiadavkami potrebnej odbornej alebo náležitej starostlivosti, čo by v obdobnej situácii urobila iná rozumne starostlivá osoba v obdobnom postavení na jej prekonanie.

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

Ručiteľom záväzkov z vydaných dlhopisov je holdingová spoločnosť Skupiny HB Reavis Holding S. A., ktorá je zároveň holdingovou spoločnosťou skupiny HB Reavis.

Vedenie skupiny HB Reavis vykonalo záťažový test, ktorý pokrýva 24 mesiacov od 31. decembra 2022, aby zhodnotilo peňažné toky skupiny a jej finančnú situáciu. Záťažový test predpokladal nedostupnosť likvidných trhov s prijateľnými výnosmi pre Skupinu na predaj jej investičných nehnuteľností (okrem dokončenia prebiehajúcich transakcií) do konca roka 2024. Počas rovnakého časového rámca Skupina predpokladala schopnosť získať dodatočné financovanie v rámci existujúcich záväzkov pre veľké projekty, ktoré sú v súčasnosti v neskorom štádiu rozpracovanosti - Nové Apollo v Bratislave a Worship v Londýne.

V záťažovom teste súvahových pozícií manažment predpokladal výrazné zníženie ocenenia investičných nehnuteľností na trhoch západnej a strednej Európy. Predpokladané zníženie reálnych trhových hodnôt investičného nehnuteľného majetku by naďalej udržiavalo zmluvne dohodnutý limit na pomerový ukazovateľ „Finančné zadĺženie ručiteľa“ (tzv. „LTV kovenant“) na úrovni Skupiny pod hodnotou, ktorej prekročením by došlo k spusteniu mechanizmu povinnosti predčasného splatenia finančných záväzkov v zmysle definície v prospektoch dlhopisov. LTV kovenanty sú najprísnejšie zo všetkých kovenantov, ktoré Skupina dodržiava.

Výsledky záťažových testov preukázali, že na konci testovaného obdobia skupina HB Reavis bude disponovať dostatočnou likviditou pre svoju činnosť.

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) Pohľadávky

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

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

Spoločnosť účtuje o alikvótnych úrokových výnosoch z poskytnutých pôžičiek, ktoré sú splatné v budúcom období, na účte ostatných pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám.

c) Finančné účty

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

d) 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.

e) 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.

f) Rezervy

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

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

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

Spoločnosť vytvorila rezervy na odmeny, ostatné služby, štatutárny audit k 31.12.2022 a poplatky.

g) 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.

h) Vydané dlhopisy

Vydané dlhopisy pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Rozdiel medzi menovitou hodnotou a emisným kurzom je časovo rozlišovaný do nákladov prostredníctvom účtov časového rozlíšenia.

Náklady súvisiace s emisiou sa časovo rozlišujú do nákladov prostredníctvom účtov časového rozlíšenia.

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:

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

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.

Spoločnosť neúčtovala k 31. decembru 2022 o odloženej dani, nakoľko vznikla odložená daňová pohľadávka a Spoločnosť si nie je istá, či túto daňovú pohľadávku bude schopná uplatniť, preto sa z dôvodu zásady opatrnosti rozhodla o tejto pohľadávke neúčtovať.

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) Vykazovanie výnosov a nákladov

Výnosové a nákladové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

Výnosy Spoločnosti tvoria výlučne úroky a výnosy z poskytnutia pôžičky v rámci skupiny HB Reavis a úroky z dlhopisov.

Náklady Spoločnosti predstavujú prevažne úroky a náklady na emisiu dlhopisov.

m) Oprava chýb minulých období

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

n) Dlhodobý finančný majetok

Dlhodobý finančný majetok tvorí poskytnutá pôžička voči holdinovej spoločnosti HB Reavis Holding S.A.. Poskytnutá pôžička vo výške 10 000 000 EUR bola dňa 8.9.2022 splatená vo výške 4 500 000 EUR. K 31.12.2022 Spoločnosť eviduje poskytnutú pôžičku vo výške 5 500 000 EUR, ktorá je úročená úrokom 3,8 %, čo v roku 2022 predstavovalo čiastku 326 592 EUR, stav k 31.12.2021 vo výške 10 000 000 EUR s úrokom 192 603 EUR.

Zároveň tento úrok tvorí väčšinu výnosov spoločnosti.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

[illegible]

2. 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:	0	0	0
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	81 397	0	81 397
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	81 397	0	81 397
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	81 397	0	81 397

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:	0	0	0
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	192 603	0	192 603
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	192 603	0	192 603
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	192 603	0	192 603

3. Poskytnuté pôžičky

Prehľad poskytnutých 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:	x	x	x	5 500 000	10 000 000	5 500 000	10 000 000
HB Reavis Holding S.A.	EUR	3,80%	12.01.2026	5 500 000	10 000 000	5 500 000	10 000 000
Spolu	x	x	x	x	x	5 500 000	10 000 000

Pôžička bola poskytnutá spoločnosti zo skupiny HB REAVIS zo zdrojov získaných emisiou dlhopisov HBR 2026 II.

4. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Pokladnica, ceniny	480	0
Bežné bankové účty	958 672	8 643
Spolu	959 152	8 643

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:	44 912	66 887
SLSP_odmena za emisiu dlhopisov HBR 2026 II	44 912	66 887
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	21 975	21 975
SLSP_odmena za emisiu dlhopisov HBR 2026 II	21 975	21 975
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Spolu	66 887	88 862

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 17.

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	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	1 177	0	1 177
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	634	0	634
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	543	0	543
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	6 339 853	0	6 339 853
Daňové záväzky a dotácie	0	0	853	0	853
Vydané dlhopisy	0	0	6 339 000	0	6 339 000
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	6 341 030	0	6 341 030

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	10 000 000	0	0	10 000 000
Vydané dlhopisy	0	10 000 000	0	0	10 000 000
Dlhodobé záväzky spolu	0	10 000 000	0	0	10 000 000
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	330	0	330
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	330	0	330
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	18	0	18
Iné záväzky	0	0	18	0	18
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	348	0	348

Informácie o prijatých pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	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 finančné výpomoci, z toho:			0	0	0	10 000 000
Vydané dlhopisy	EUR	3,40	0	10 000 000	0	10 000 000
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:			0	0	6 339 000	0
Vydané dlhopisy	EUR	3,40	6 339 000	0	6 339 000	0
Spolu					6 339 000	10 000 000

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

Záväzky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	6 339 000	10 000 000

Záväzky vo výške 6 339 000 EUR sú kryté zárukou HB REAVIS HOLDING S.A. pre prípad neplnenia záväzkov voči investorom.

3. Vydané dlhopisy

Informácia o vydaných dlhopisoch je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
Dlhopisy HBR 2026 II	1 000	6339	100	3,40 %	15.1.2026

Informácia za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
Dlhopisy HBR 2026 II	1 000	10000	100	3,40 %	15.1.2026

V súvislosti s úpravou stratégie Skupiny HB Reavis v prospech dlhodobého držania aktív bola k 30. novembru 2022 a k 15. decembru 2022 oddelená časť investičného portfólia konsolidovanej skupiny spoločnosti HB Reavis Holding S.A., ktorá je zároveň ručiteľom za vydané dlhopisy spoločnosti (ďalej len Ručiteľ) a bola sformovaná nová investičná skupina, ktorej hlavnou konsolidovanou účtovnou jednotkou je spoločnosť HB Reavis Investments Holding S.A., ktorá je sesterskou spoločnosťou Ručiteľa.

Keďže emisné podmienky existujúcich dlhopisov spoločnosti takéto oddelenie nepovoľovali, Spoločnosť začala 13. septembra 2022 ponuku odkupov vlastných dlhopisov, ktorá bola ukončená 20. decembra 2022. Spoločnosti sa nepodarilo odkúpiť celý objem vydaných dlhopisov, pričom zostatok nesplatených dlhopisov k 31. decembru 2022 predstavoval čiastku 6 339 000 EUR.

Vyššie uvedeným oddelením časti investičného portfólia, došlo k prípadu porušenia v zmysle bodu 6.1 (k) (iv) (A) (i) (Obmedzené platby) emisných podmienok a z tohto dôvodu spoločnosť (i) informovala majiteľov dlhopisov a (ii) zorganizovala riadnu schôdzu majiteľov dlhopisov (ďalej len Riadna schôdza), ktorá sa konala 22. decembra 2022 a ktorej predmetom bolo hlasovanie o predčasnej splatnosti dlhopisov. Riadna schôdza nebola uznášaniaschopná a preto spoločnosť zorganizovala náhradnú schôdzu majiteľov dlhopisov, ktorá sa konala 10. januára 2023, s rovnakým predmetom schôdze ako Riadna schôdza. Náhradná schôdza majiteľov dlhopisov nebola uznášaniaschopná a predčasná splatnosť dlhopisov nebola odhlasovaná.

Vykonaním dobrovoľných odkupov a zvolaním schôdzí majiteľov dlhopisov, spoločnosť vyčerpala všetky rozumne požadovateľné prostriedky, prostredníctvom ktorých umožnila majiteľom dlhopisov odpredať dlhopisy z dôvodu vyššie popísaného prípadu porušenia.

Nesplatené dlhopisy vo výške 6 339 000 EUR spoločnosť splatí k dátumu riadnej splatnosti. Z dôvodu vyššie spomenutého prípadu porušenia spoločnosť prezentuje hodnotu nesplatených dlhopisov k 31. decembru 2022 ako krátkodobé záväzky, pretože náhradná schôdza majiteľov dlhopisov sa konala po dátume zostavenia účtovnej závierky spoločnosti a preto k 31. decembru 2022 existovala neistota ohľadom výsledku hlasovania o predčasnej splatnosti na náhradnej schôdzi majiteľov dlhopisov

4. Rezervy

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

Názov položky	Stav k 1.1.2022	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2022
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	15 274	20 649	15 274	0	20 649
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	15 274	20 649	15 274	0	20 649
Rezerva na overenie ÚZ audítorom	10 800	12 000	10 800	0	12 000
Rezerva na odmenu administrátora	3 000	3 000	3 000	0	3 000
Rezerva na odmeny, ZP, SP	1 054	1 449	1 054	0	1 449
Rezerva na ÚZ	420	0	420	0	0
Rezerva na ostatné služby	0	4 200	0	0	4 200
Rezervy spolu	15 274	20 649	15 274	0	20 649

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 21.5.2021	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2021
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	0	15 274	0	0	15 274
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	15 274	0	0	15 274
Rezerva na overenie ÚZ audítorom	0	10 800	0	0	10 800
Rezerva na odmenu administrátora	0	3 000	0	0	3 000
Rezerva na odmeny, ZP, SP	0	1 054	0	0	1 054
Rezerva na ÚZ	0	420	0	0	420
Rezervy spolu	0	15 274	0	0	15 274

Spoločnosť použije rezervy v roku 2023.

5. 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:	210 071	172 329
Úroky z dlhopisov HBR 2026 II	210 071	172 329
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	138 920	207 165
Spracovateľský poplatok z pôžičky_HB Reavis Holding S.A.	138 920	207 165
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	68 245	68 245
Spracovateľský poplatok z pôžičky_HB Reavis Holding S.A	68 245	68 245
Spolu	417 236	447 739

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

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2022	2021
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	410 957	227 193
Čistý obrat celkom	410 957	227 193

VÝNOSY

2. 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:	0	0
Finančné výnosy, z toho:	410 957	227 193
Kurzové zisky, z toho:	0	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	410 957	227 193
Úroky z pôžičky	326 592	192 603
Poplatok za poskytnutie pôžičky	84 365	34 590

NÁKLADY

3. 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:	50 600	37 472
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	12 000	10 980
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	12 000	10 980
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	38 600	26 492
Ekonomické, účtovné a právne služby	15 977	5 947
Prekladateľské služby	0	55
Náklady na inzerciu	900	244
IT služby	16 967	11 555
Finančné poradenstvo	476	8 389
Nájomné	0	300
Služby LEI	1 439	0
Notárske poplatky	439	0
Ostatné	2 402	2
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Finančné náklady, z toho:	354 931	365 643
Kurzové straty, z toho:	0	0
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	354 931	365 643
Úroky	313 434	172 329
Ostatné finančné náklady	41 497	193 314

4. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2022	2021
Osobné náklady, z toho:	2 766	1 515
Mzdy	2 100	1 150
Ostatné náklady na závislú činnosť	0	0
Sociálne poistenie	456	250
Zdravotné poistenie	210	115
Sociálne zabezpečenie	0	0

5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2021	Prislúchajúca úctom vlastného imania	Prislúchajúca položkám výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2022
Rezervy	15 274	0	5 375	20 649
Daňové straty	162 704	0	-4 063	158 641
Nevyužitá daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	0	0	0	0
Celkom	177 978	0	1 312	179 290
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	37 375	0	276	37 651
Vplyv zmeny sadzby dane				
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	37 375	0	276	37 651
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0

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	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	179 290	177 978
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

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

Názov položky	2022			2021		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	2 627			-178 253		
teoretická daň		552	21%		-37 433	21%
Daňovo neuznané náklady	0	0		0	0	
Výnosy nepodliehajúce dani	0	8			0	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	1 314	276		163 124	34 256	
Umorenie daňovej straty	-4 063	-853		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	4 185	878		15 129	3 177	
Spolu	4 063	853	32%	0	0	0%
Splatná daň z príjmov		853			0	
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		853			0	

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

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.

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

Vyplatenie úrokov z dlhopisov, ktoré boli splatné 11. januára 2023, boli zo strany emitenta uhradené majiteľom dlhopisov v plnej výške.

S účinnosťou k 28.02.2023 bol v Spoločnosti vymenovaný konateľ Ing. Peter Pecník a odvolaný konateľ Mgr. Peter Malovec, ku dňu zostavenia účtovnej závierky Spoločnosti nebola zmena zapísaná do Obchodného registra.

Okrem vyššie spomenutých udalostí po 31. decembri 2022 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali ďalšie 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
Ostatné spriaznené strany			
Nákup služieb	HB Reavis Group s.r.o.	0	321
Nákup služieb	HB Reavis Slovakia a.s.	24 792	10 229
Nákup služieb	Law Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	1 129	4 606
Nákup služieb	HB REAVIS Consulting k.s.	1 154	100 000
Poskytnutá pôžička - úrok	HB REAVIS Holding S.A.	326 592	192 603
Poskytnutá pôžička - poplatok	HB REAVIS Holding S.A.	84 365	34 590

	Spriaznená osoba	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Subjekt, ktorý v ÚJ vykonáva rozhodujúci vplyv			
Základné imanie	HB REAVIS GROUP B.V.	5 000	5 000
Ostatné spriaznené strany			
Závazky z obchodného styku	HB Reavis Group s.r.o.	0	330
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Consulting k.s.	634	0
Rezervy	HB Reavis Slovakia a.s.	0	420
Poskytnuté pôžičky - istina	HB REAVIS Holding S.A.	5 500 000	10 000 000
Poskytnuté pôžičky - úrok (pohľadávka)	HB REAVIS Holding S.A.	65 277	192 603
Poskytnuté pôžičky - odkup	HB REAVIS Holding S.A.	16 120	0

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

Názov položky	Konatelia		Dozorná rada		Ostatné		Spolu	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Priznané odmeny za účtovné obdobie z dôvodu výkonu funkcie, z toho:	0	0	2 100	1 150	0	0	2 100	1 150
Priznané odmeny súčasných členov	0	0	2 100	1 150	0	0	2 100	1 150
Odvody z odmien do SP a ZP	0	0	666	365	0	0	666	365
Spolu	0	0	2 766	1 515	0	0	2 766	1 515

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	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2022				31.12.2022
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-178 253	-178 253
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-178 253	1 774	0	178 253	1 774
Vlastné imanie spolu	-173 253	1 774	0	0	-171 479

Položka vlastného imania	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	21.5.2021				31.12.2021
Základné imanie	0	5 000	0	0	5 000
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	-178 253	0	0	-178 253
Vlastné imanie spolu	0	-173 253	0	0	-173 253

Základné imanie Spoločnosti tvorí obchodný podiel v menovitej hodnote 5 000 EUR.

Hodnota splateného základného imania predstavuje 5 000 EUR.

2. Vysporiadanie straty za predchádzajúci rok 2021

Účtovná strata za rok 2021 vo výške 178 253 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

- Preúčtovaná na účet 429 – Nerozdelená strata minulých období.

3. Rozdelenie zisku za bežný rok 2022

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán Spoločnosti zatiaľ nenavrhol rozdelenie zisku za rok 2022.

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

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

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2022	2021
Výsledok hospodárenia pred zdanením	2 627	-178 253
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Zmena stavu rezerv	5 375	15 274
Úrokové náklady	313 434	172 329
Úrokové výnosy	-326 592	-192 603
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-5 156	-183 253
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	21 975	-88 862
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-67 416	275 758
Prevádzkové peňažné toky	-50 597	3 643
Názov položky	2022	2021
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	-50 597	3 643
Zaplatené úroky	-275 692	0
Prijaté úroky	453 918	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	-16 120	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	111 509	3 643
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Splatené dlhodobé pôžičky	4 500 000	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	-10 000 000
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	4 500 000	-10 000 000
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	5 000
Príjmy z vydaných dlhopisov	0	10 000 000
Splátky dlhopisov	-3 661 000	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-3 661 000	10 005 000
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	950 509	8 643
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	8 643	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	959 152	8 643