

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2023

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

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

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK V s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 24. augusta 2018 a do Obchodného registra bola zapísaná 7. septembra 2018 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III., oddiel: Sro, vložka č. 131205/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- poskytovanie úverov alebo 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 22. mája 2023 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2023 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 2023 do 31. decembra 2023.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

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 spoločnosti Camron Holdings Limited. Konsolidovanú účtovnú závierku spoločnosti HB Reavis Holding S.A. možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemala k 31.12.2023 a 31.12.2022 žiadnych zamestnancov.

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 20.10.2022 spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r. o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2023.

8. Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Konatelia:	Mgr. Peter Andrašina Tomáš Krajčír	Mgr. Peter Malovec Mgr. Peter Andrašina Marián Herman
Dozorná rada:	Katarína Baluchová Ing. Eva Petrýdesová PhDr. Libuša Maxim	Peter Vážan Katarína Baluchová Ing. Eva Petrýdesová

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2023:

Spoločník	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	0	0	0
Spolu	5 000	100	0	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 vykazuje k 31. decembru 2023 kladné vlastné imanie v sume 243 777 EUR (k 31. decembru 2022 kladné vlastné imanie v sume 146 539 EUR), avšak pomer jej vlastného imania a záväzkov je menší ako 8 ku 100. 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 2024 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 2023, aby zhodnotilo predpokladané 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 2025. Počas rovnakého časového rámca Skupina predpokladala schopnosť získať dodatočné financovanie v rámci existujúcich záväzkov pre veľký projekt Worship v Londýne, ktorý je v súčasnosti v pomerne neskorom štádiu rozpracovanosti.

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 zmluvný 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, vrátane schopnosti splácať všetky svoje zmluvné záväzky.

Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady, úsudky a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

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 finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje dlhodobú pôžičku poskytnutú prepojenej účtovnej jednotke.

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje menovitou hodnotou

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh.

Zásady posúdenia zníženia hodnoty dlhodobého finančného majetku sú opísané aj v bode II. a)

Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa tiež berie do úvahy schopnosť a výkonnosť dlžníka a hodnota kolaterálov a záruk od tretích strán.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

c) Pohľadávky

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

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

d) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatok na bankovom účte, 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 vykázané 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.

Spoločnosť vytvorila rezervy na audit, na odmeny, na služby a na poplatky.

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) Vydané dlhopisy

Vydané dlhopisy pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Náklady súvisiace s emisiou sa účtujú do účtovného obdobia, v ktorom vznikli.

j) 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.

k) 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 nevyužité daňové 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 2023 o odloženej dani, nakoľko vznikla 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.

l) 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.

m) Vykazovanie výnosov a nákladov

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

Spoločnosť patrí do skupiny HB Reavis, ktoru tvorí materská spoločnosť HB Reavis Holding S.A. a jej dcérske spoločnosti (ďalej len "skupina HB Reavis").

Výnosy Spoločnosti tvoria prevažne úroky v rámci skupiny HB Reavis. Náklady Spoločnosti predstavujú prevažne úroky a náklady na ostatné služby.

n) Oprava chýb minulých období

V roku 2023 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

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 31.12.2023	k 31.12.2022	k 31.12.2023	k 31.12.2022
Dlhodobé pôžičky, z toho:				20 737 277	20 215 954	20 737 277	20 215 954
HB Reavis Holding S.A.	EUR	3,50%	05.02.2025	4 836 950	0	4 836 950	0
HB Reavis Holding S.A.	EUR	3,50%	27.09.2025	7 337 604	5 055 085	7 337 604	5 055 085
HB Reavis Holding S.A.	EUR	3,50%	14.11.2025	8 562 723	15 160 869	8 562 723	15 160 869
Krátkodobé pôžičky, z toho:						0	0
Spolu						20 737 277	20 215 954

Pôžička bola poskytnutá spoločnosti zo skupiny HB REAVIS zo zdrojov získaných emisiou dlhopisov HB REAVIS 2025 I, HB REAVIS 2025 II a HB REAVIS 2025 III. Kredit limit pôžičky je vyčerpaný v plnej výške a to 20 737 277 EUR.

2. Pohľadávky

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2023 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:	263 952	0	263 952
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	263 952	0	263 952
Krátkodobé pohľadávky spolu	263 952	0	263 952

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:	304 345	0	304 345
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	279 091	0	279 091
Daňové pohľadávky a dotácie	25 254	0	25 254
Krátkodobé pohľadávky spolu	304 345	0	304 345

3. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

Názov položky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Pokladnica, ceniny	750	770
Bežné bankové účty	72 554	453 205
Spolu	73 304	453 975

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach na strane 17.

2. Záväzky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2023:

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	20 566 000	0	0	20 566 000
Vydané dlhopisy	0	20 566 000	0	0	20 566 000
Dlhodobé záväzky spolu	0	20 566 000	0	0	20 566 000
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	228	0	228
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	205	0	205
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	23	0	23
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	17 073	0	17 073
Daňové záväzky a dotácie	0	0	17 073	0	17 073
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	17 301	0	17 301

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	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	0	0	0
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	7 690	0	7 690
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	1 930		1 930
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	5 760	0	5 760
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	7 690	0	7 690

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

Záväzky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	20 566 000	20 566 000

Záväzky vo výške 20 566 000 EUR sú kryté zárukou HB REAVIS HOLDING S.A. pre prípad neplnenia záväzkov voči investorom.

V súvislosti s porušením emisných podmienok, Spoločnosť k 31. Decembru 2022 vykázala nesplatené dlhopisy vo výške 20 566 000 EUR v rámci krátkodobých záväzkov, čo spôsobilo, že Spoločnosť k tomu istému dátumu dočasne vykázala záporný pracovný kapitál. Vzhľadom na to, že počas roka 2023 Spoločnosť vyčerpala všetky rozumne požadovateľné prostriedky, prostredníctvom ktorých umožnila majiteľom dlhopisov odpredať dlhopisy pred ich splatnosťou, k 31. decembru 2023 sú nesplatené dlhopisy klasifikované ako dlhodobé podľa ich pôvodnej splatnosti. Zároveň pohľadávka z poskytnutého úveru materskej spoločnosti vo výške 20 737 277 EUR je vykázaná ako dlhodobá, v dôsledku čoho Spoločnosť k 31. decembru 2023 vykazuje jej krátkodobé pohľadávky vo vyššej výške ako krátkodobé záväzky.

Spoločnosť a skupina HB Reavis týmto neporušili emisné podmienky stanovené v prospekte.

3. Vydané dlhopisy

Informácia o vydaných dlhopisoch k 31. decembru 2023 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota v EUR	Počet ks	Emisný kurz	Úroková sadzba V % p.a.	Splatnosť
HB REAVIS 2025 I	1 000	4 797	100	3,25	08.02.2025
HB REAVIS 2025 II	1 000	7 277	100	3,25	30.09.2025
HB REAVIS 2025 III	1 000	8 492	100	3,25	18.11.2025

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota v EUR	Počet ks	Emisný kurz	Úroková sadzba V % p.a.	Splatnosť
HB REAVIS 2025 I	1 000	4 797	100	3,25	08.02.2025
HB REAVIS 2025 II	1 000	7 277	100	3,25	30.09.2025
HB REAVIS 2025 III	1 000	8 492	100	3,25	18.11.2025

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 sa stala sesterskou spoločnosťou Ručiteľa.

Keďže emisné podmienky existujúcich dlhopisov spoločnosti takéto oddelenie nepovoľovali, Spoločnosť začala 9. mája 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 2023 predstavoval čiastku 20 566 000 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 20 566 000 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 2023 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2023	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2023
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:	18 900	12 310	9 900	9 000	12 310
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	18 900	12 310	9 900	9 000	12 310
rezerva na účtovníctvo a ÚZ	0	0	0	0	0
rezerva na štatutárny audit a fee KPMG	7 950	9 360	7 950	0	9 360
rezerva na konverziu ESEF	0	1 000	0	0	1 000
rezerva odmeny	1 100	1 000	1 100	0	1 000
rezerva ZP a SP	350	350	350	0	350
rezerva na odmenu administrátora	9 000	500	0	9 000	500
rezerva na služby a poplatky	500	100	500	0	100
Rezervy spolu	18 900	12 310	9 900	9 000	12 310

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené 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:	20 774	18 900	20 774	0	18 900
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	20 774	18 900	20 774	0	18 900
rezerva na účtovníctvo a ÚZ	420	0	420	0	0
rezerva na štatutárny audit a fee KPMG	10 300	7 950	10 300	0	7 950
rezerva odmeny	800	1 100	800	0	1 100
rezerva ZP a SP	254	350	254	0	350
rezerva na odmenu administrátora	9 000	9 000	9 000	0	9 000
rezerva na služby a poplatky	0	500	0	0	500
Rezervy spolu	20 774	18 900	20 774	0	18 900

Spoločnosť použije rezervy v roku 2024.

5. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	235 145	235 145
úroky z dlhopisov	235 145	235 145
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Spolu	235 145	235 145

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	2023	2022
Výnosy z úrokov z pôžičiek	724 555	1 203 667
Poplatok za spätný odkup dlhopisov	127 005	173 634
Výnosy z predaja služieb	1 512	0
Čistý obrat celkom	853 072	1 377 301

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	2023	2022
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Finančné výnosy, z toho:	851 560	1 377 301
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>851 560</i>	<i>1 377 301</i>
úroky z pôžičiek	724 555	1 203 667
Ostatné finančné výnosy	127 005	173 634

NÁKLADY

3. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2023	2022
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	63 256	56 675
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>15 600</i>	<i>12 960</i>
súvisiace audítorské služby	15 600	12 960
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>47 656</i>	<i>43 715</i>
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	2 443	1 395
Ostatné	4 161	1 889
Marketing	456	900
prenajom priestorov	1 512	1 296
GSA služby	38 265	36 850
cash management	819	1 385
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	5	0
Ostatné	5	0
Finančné náklady, z toho:	662 148	1 387 353
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>662 148</i>	<i>1 387 353</i>
bankové poplatky	458	507
ostatné finančné náklady	-6 705	185 010
úroky z dlhopisov	668 395	1 201 836

Náklady za audit a poradenstvo

Náklady za súvisiace audítorské služby obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky audítorskou spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	2023	2022
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo audítorskou spoločnosťou	15 600	12 960
Spolu	15 600	12 960

Spoločnosť od audítora, alebo inej audítorskej spoločnosti neprijala iné neaudítorské služby.

4. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov týkajúcich sa odmen členov dozorného orgánu Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2023	2022
Osobné náklady, z toho:	2 600	2 767
Mzdy	0	0
Ostatné náklady na závislú činnosť	1 950	2 100
Sociálne poistenie	445	457
Zdravotné poistenie	205	210

5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2023
Rezervy	18 900	0	-6 590	12 310
Daňové straty	64 344	0	0	64 344
Ostatné	5 760	0	-5 760	0
Celkom	89 004	0	-12 350	76 654
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	18 691	0	-2 593	16 097
Vplyv zmeny sadzby dane				
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	18 691		-2 593	16 097
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	0		0	0
Odložený daňový záväzok	0		0	0

Spoločnosť neúčtovala k 31. decembru 2023 o odloženej dani, nakoľko vznikla 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.

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
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	64 344	64 344
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 uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2023			2022		
	Základ dane v EUR	Daň v EUR	Daň v %	Základ dane v EUR	Daň v EUR	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	124 859			-69 527		
teoretická daň		26 220	21%		-14 601	21%
Daňovo neuznané náklady	5	1		29 957	5 451	
Výnosy nepodliehajúce dani	-25 957	-5 451		-20 774	-4 363	
Využitie daňovej straty				0	0	
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0		0	0	
Daň vyberaná zrážkou	0	0		0	0	
Spolu	98 902	20 770	21%	-60 344	-13 512	19,43%
Splatná daň z príjmov		27 621	21%		0	0
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková vykázaná daň z príjmov		27 621	0%		0	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

Po 31. decembri 2023 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2023.

VII. TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány.

Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť Camron Holdings Limited, Aphroditis 25, 1060 Nicosia, Cyprus.

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami.

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2023	2022
Ostatné spriaznené strany			
Nákup služieb	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	1 200	1 355
	HB Reavis Slovakia a. s.	38 265	36 851
	HB Reavis Consulting k. s.	819	1 385
	HubHub Slovakia s. r. o.	1 512	1 296
Poplatky – refakt. spätný odkup	HB REAVIS HOLDING S.A.	0	173 634
Poskytnutá pôžička - úrok	HB REAVIS HOLDING S.A.	724 555	1 203 667
Splatený úver	HB REAVIS HOLDING S.A.	0	49 784 046
Poskytnutie úveru	HB REAVIS HOLDING S.A.	521 323	10 000 000
Refakturácia prenájmu	HB REAVIS Finance SK VII s. r. o.	756	0
Refakturácia prenájmu	HB REAVIS Finance SK VIII s. r. o.	756	0

	Spriaznená osoba	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Ostatné spriaznené strany			
Závazky z obchodného styku	HB Reavis Consulting k. s.	205	634
	HubHub Slovakia s. r. o.	0	1 296
Rezervy	HB REAVIS Slovakia a. s.	0	0
Poskytnutá pôžička – istina	HB REAVIS HOLDING S.A.	20 737 277	20 215 954
Poskytnutá pôžička – časovo rozslíšený úrok	HB REAVIS HOLDING S.A.	263 952	105 487
Poplatky – spätný odkup	HB REAVIS HOLDING S.A.	0	173 634

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

Názov položky	Konatelia		Dozorná rada		Spolu	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Priznané odmeny za účtovné obdobie z dôvodu výkonu funkcie, z toho:	0	0	1 950	2 100	1 950	2 100
<i>Priznané odmeny súčasných členov</i>	0	0	1 950	2 100	1 950	2 100
Spolu	0	0	1 950	2 100	1 950	2 100

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2023 a 2022 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtováva.

VIII.OSTATNÉ INFORMÁCIE

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

IX.PREHLAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2023	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2023
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Ostatné kapitálové fondy	8 000	0	0	0	8 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	0	0	0	500
Nerozdelený zisk minulých rokov	202 566	0	0	-69 527	133 039
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-69 527	97 238	0	69 527	97 238
Vlastné imanie spolu	146 539	97 238	0	0	243 777

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2022
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Ostatné kapitálové fondy	8 000	0	0	0	8 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	0	0	0	500
Nerozdelený zisk minulých rokov	115 793	0	0	86 773	202 566
Neuhrazená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	86 773	0	-69 527	-86 773	-69 527
Vlastné imanie spolu	216 066	0	-69 527	0	146 539

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 2022

Účtovná strata za rok 2022 vo výške 69 527 EUR bola rozdelená nasledovne:

- Suma vo výške 69 527 EUR bola preúčtovaná na nerozdelený zisk spoločnosti vedený na účte 428 – Nerozdelený zisk minulých období.

3. Rozdelenie zisku za bežný rok 2023

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nerozhodol o vysporiadaní zisku za rok 2023 vo výške 97 238 EUR, ale navrhol preúčtovať vzniknutý zisk na účet Nerozdelený zisk minulých období.

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	2023	2022
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred odpočítaním úrokových a daňových položiek	68 699	-59 476
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Zmena stavu rezerv	-6 590	-1 874
Prevádzkový zisk pred zmenou pracovného kapitálu	62 109	-61 350
Úbytok / (Prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	173 635	148 380
Prírastok / (Úbytok) záväzkov z obchodného styku a časového rozlíšenia	- 7 462	-195 628
Peňažné prostriedky získané z prevádzkovej činnosti	228 282	-108 598
Zaplatené úroky	-668 395	-1 657 222
Prijaté úroky	566 059	1 692 658
Prijatá daň z príjmov	14 706	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	140 652	-73 162
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Poskytnuté dlhodobé pôžičky spoločnosti v Skupine	-521 323	-10 000 000
Splátky pôžičiek prijatých od spoločnosti v Skupine	0	49 784 046
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-521 323	39 784 046
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Splátky / spätný odkup vydaných dlhopisov	0	-39 434 000
Ostatné náklady na finančnú činnosť	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	0	-39 434 000
Úbytky peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-380 671	276 884
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	453 975	177 091
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	73 304	453 975