

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2023

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

HB REAVIS Finance SK VII s.r.o.
Mlynské nivy 16
821 09 Bratislava

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK VII s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 9. decembra 2019 a do Obchodného registra bola zapísaná 25. januára 2020 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.142774/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 22.05.2023 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:	PhDr. Libuša Maxim Katarína Baluchová Ing. Eva Petrydesová	Peter Vážan Katarína Baluchová Ing. Eva Petrydesová

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022:

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	100	100	100 000
Spolu	5 000	100	100	100	100 000

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 130 664 EUR, (k 31. decembru 2022 eviduje vlastné imanie v sume 17 313 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 udržovalo 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 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 splatenia.

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.

V súvislosti s porušením emisných podmienok, Spoločnosť k 31. Decembru 2022 vykázala nesplatené dlhopisy vo výške 13 969 000 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 14 114 656 EUR je vykázaná ako dlhodobá, v dôsledku čoho Spoločnosť k 31. decembru 2023 vykazuje jej krátkodobé pohľadávky vo vyššej výške ako krátkodobé záväzky.

b) Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje dlhodobé pôžičky poskytnuté prepojenej účtovnej jednotke.

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka 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 nevykonalosti pohľadávok.

Spoločnosť účtuje o alikvotných 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 zvierka.

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) Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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. Rozdiel medzi menovitou hodnotou a emisným kurzom a poplatkov, ktoré vznikli pri emisii dlhopisov sú časovo rozlíšené do nákladov prostredníctvom účtov časového rozlíšenia.

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:

- 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.

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, ktorú tvorí materská spoločnosť HB Reavis Holding S.A. a jej dcérske spoločnosti (ďalej len „skupina HB Reavis“). Náklady Spoločnosti predstavujú prevažne úroky a náklady na emisiu dlhopisov

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

n) Oprava chýb minulých období

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

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý finančný majetok

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

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podielov v prepojených ÚJ	Podielové CP a podielov s podielovou účasťou okrem prepojených ÚJ	Ostatné realizovateľné cenné papiere	Pôžičky prepojeným ÚJ	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojených ÚJ	Ostatné pôžičky	Dlhové CP a Ostatný DFM	Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosti najviac jeden rok	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie												
Stav k 1.1.2023	0	0	0	13 271 365	0	0	0	0	0	0	0	13 271 365
Prírastky	0	0	0	970 330	0	0	0	0	0	0	0	970 330
Úbytky	0	0	0	-127 039	0	0	0	0	0	0	0	-127 039
Presuny	0	0	0	-7 412 940	0	0	0	7 412 940	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	0	0	6 701 716	0	0	0	7 412 940	0	0	0	14 114 656
Opravné položky												
Stav k 1.1.2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2023	0	0	0	13 271 365	0	0	0	0	0	0	0	13 271 365
Stav k 31.12.2023	0	0	0	6 701 716	0	0	0	7 412 940	0	0	0	14 114 656

Prehľad poskytnutých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v mene EUR k	
				31.12.2023	k 31.12.2022
Dlhodobé pôžičky, z toho:				6 701 716	6 448 892
HB Reavis Holding S.A.	EUR	3,50	17.03.2025	6 701 716	6 448 892
Krátkodobé pôžičky, z toho:				7 412 940	6 822 473
HB Reavis Holding S.A.	EUR	3,65	20.09.2024	5 511 533	5 333 659
HB Reavis Holding S.A.	EUR	3,50	05.12.2024	1 901 407	1 488 814
Spolu				14 114 656	13 271 365

Pôžička bola poskytnutá spoločnosti zo skupiny HB REAVIS zo zdrojov získaných emisiou dlhopisov HBR 2024 I, HBR 2024 II, HBR 2025 IV a HBR 2025 V. Kredit limit pôžičky je vyčerpaný v plnej výške a to 14 114 656 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
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	246 036	0	246 036
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	246 036	0	246 036
Krátkodobé pohľadávky spolu	246 036	0	246 036

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	234 957	0	234 957
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	205 271	0	205 271
Daňové pohľadávky a dotácie	29 686	0	29 686
Krátkodobé pohľadávky spolu	234 957	0	234 957

3. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

Názov položky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Pokladnica, ceniny	131	169
Bežné bankové účty	16 035	788 910
Spolu	16 166	789 079

4. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	10 836	200 902
Poplatok za emisiu dlhopisov	10 836	105 640
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	94 804	95 262
Poplatok za emisiu dlhopisov	94 804	95 262
Spolu	105 640	200 902

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 18.

2. Závazky

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

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	6 695 000	7 271 000	0	13 966 000
Vydané dlhopisy	0	6 695 000	7 271 000	0	13 966 000
Dlhodobé záväzky spolu	0	6 695 000	7 271 000	0	13 966 000
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	228	0	228
Závazky 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	11 358	0	11 358
Daňové záväzky a dotácie	0	0	11 358	0	11 358
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	11 586	0	11 586

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	6 970	0	6 970
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	634	0	634
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	6 336	0	6 336
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	13 969 000	0	13 969 000
Vydané dlhopisy	0	0	13 969 000	0	13 969 000
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	13 975 970	0	13 975 970

Informácie o prijatých pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach:

Názov položky	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 finančné výpomoci, z toho:	6 695 000	0	6 695 000	0
Vydané dlhopisy	6 695 000	0	6 695 000	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:	7 271 000	13 969 000	7 271 000	13 969 000
Vydané dlhopisy	7 271 000	13 969 000	7 271 000	13 969 000
Spolu	13 966 000	13 969 000	13 966 000	13 969 000

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	13 966 000	13 969 000

Záväzky vo výške 13 966 000 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 ks	Emisný kurz	Úrok p.a. v %	Splatnosť
HBR 2024 I	1 000	5 406	100	3,35	25.09.2024
HBR 2024 II	1 000	1 865	100	3,35	11.12.2024
HBR 2025 IV	1 000	3 251	100	3,35	24.03.2025
HBR 2025 V	1 000	3 444	100	3,35	24.03.2025

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet ks	Emisný kurz	Úrok p.a. v %	Splatnosť
HBR 2024 I	1 000	5 406	100	3,35	25.09.2024
HBR 2024 II	1 000	1 865	100	3,35	11.12.2024
HBR 2025 IV	1 000	3 251	100	3,35	24.03.2025
HBR 2025 V	1 000	3 447	100	3,35	24.03.2025

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 je sesterskou spoločnosťou Ručiteľa.

Keďže emisné podmienky existujúcich dlhopisov spoločnosti takéto oddelenie nepovoľovali, Spoločnosť začala 11. júla 2022 ponuku odkupov vlastných dlhopisov, ktorá bola ukončená 22. decembra 2022. Spoločnosti sa nepodarilo odkúpiť celý objem vydaných dlhopisov, pričom zostatok nesplatených dlhopisov k 31. decembru 2022 predstavoval čiastku 13 969 000 EUR.

Vyššie uvedeným oddelením časti investičného portfólia, došlo k prípadu porušenia v zmysle bodu 8.1 (j) (v) (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 13 966 000 EUR spoločnosť splatí k dátumu riadnej splatnosti

V súvislosti s porušením emisných podmienok, Spoločnosť k 31. decembru 2022 vykázala nesplatené dlhopisy vo výške 13 969 000 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 vo výške 6 695 000 Eur a ako krátkodobé vo výške 7 271 000 Eur podľa ich pôvodnej splatnosti. Zároveň pohľadávka z poskytnutého úveru materskej spoločnosti vo výške 14 114 656 EUR bude vykázaná ako krátkodobá vo výške 7 412 940 Eur a ako dlhodobá vo výške 6 701 716 Eur, v dôsledku čoho k 31. decembru 2023 krátkodobé pohľadávky prevyšujú krátkodobé záväzky. Spoločnosť k 31.12.2022 vykázala nesplatené dlhopisy ako krátkodobé záväzky, a to vo výške 13 969 000 EUR. Zároveň pohľadávku z poskytnutého úveru materskej spoločnosti vo výške 13 271 365 EUR spoločnosť k 31.12.2022 vykázala ako dlhodobú.

4. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2023 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k
	1.1.2023				31.12.2023
Krátkodobé rezervy, z toho:	24 223	12 989	24 223	0	12 989
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	24 223	12 989	24 223	0	12 989
rezerva na štatutárny audit KPMG	8 640	9 360	8 640	0	9 360
rezerva na pridelenie LEI kódu	54	0	54	0	0
rezerva odmeny, ZP a SP	1 449	1 779	1 449	0	1 779
rezerva na odmenu administrátora	12 000	500	12 000	0	500
rezerva na služby a poplatky	2 080	350	2 080	0	350
rezerva na ESEF konverziu	0	1 000	0	0	1 000
Rezervy spolu	24 223	12 989	24 223	0	12 989

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k
	1.1.2022				31.12.2022
Krátkodobé rezervy, z toho:	15 769	24 223	15 769	0	24 223
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	15 769	24 223	15 769	0	24 223
rezerva na účtovníctvo a ÚZ	420	0	420	0	0
rezerva na štatutárny audit KPMG	10 800	8 640	10 800	0	8 640
rezerva na pridelenie LEI kódu	100	54	100	0	54
rezerva odmeny, ZP a SP	1 449	1 449	1 449	0	1 449
rezerva na odmenu administrátora	2 000	12 000	2 000	0	12 000
rezerva na služby a poplatky	0	2 080	0	0	2 080
rezerva na odmenu agenta pre zabezpečenie	1 000	0	1 000	0	0
Rezervy spolu	15 769	24 223	15 769	0	24 223

Spoločnosť použije rezervy v roku 2024.

5. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k	Stav k
	31.12.2023	31.12.2022
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	226 848	234 386
aliquotný úrokový výnos	226 848	234 386
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	24 411	134 411
poplatok za poskytnutie pôžičky	24 411	134 411
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	110 000	110 000
poplatok za poskytnutie pôžičky	110 000	110 000
Spolu	361 259	478 797

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
Spracovateľský poplatok z pôžičky_HB Reavis Holding S.A.	1100 00	110 000
Úroky z poskytnutých pôžičiek	501 600	944 737
Ostatné finančné výnosy súvisiace so spätným odkupom	139 737	110 713
Čistý obrat celkom	751 337	1 165 450

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
Finančné výnosy, z toho:	751 337	1 165 450
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>751 337</i>	<i>1 165 450</i>
Úroky z pôžičiek	501 600	944 737
Ostatné finančné výnosy	249 737	220 713

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:	66 624	53 677
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>15 600</i>	<i>14 435</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	15 600	14 435
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>51 024</i>	<i>39 242</i>
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	3 153	2 723
Ostatné	4 188	1 059
Marketing	456	900
GSA služby	41 653	33 175
cash management	818	1 385
Prenájom priestorov	756	0
Finančné náklady, z toho:	556 565	1 175 721
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>556 565</i>	<i>1 175 721</i>
Bankové poplatky	224	226
ostatné finančné náklady	95 865	230 029
úroky z dlhopisov	460 476	945 466

4. 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	14 435
Spolu	15 600	14 435

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

5. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov týkajúcich sa odmien členom dozorného orgánu Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2023	2022
Osobné náklady, z toho:	3 031	2 371
Ostatné náklady na závislú činnosť	2 300	1 800
Sociálne poistenie	501	391
Zdravotné poistenie	230	180

6. 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	24 223	0	-11 234	12 989
Daňové straty	204 641	0	-54 084	150 557
Ostatné	5 760	0	-5 532	228
Celkom	234 624	0	-70 850	163 774
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	49 271	0	-14 879	34 393
Vplyv zmeny sadzby dane				
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) po zmene sadzby	49 271		-14 879	34 393
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	0	0
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	150 557	204 641
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovanej ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženého daňového záväzku účtovaného ako náklad alebo výnos vyplývajúci zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0

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

Názov položky	2023			2022		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	124 934			- 66 352		
teoretická daň		26 236	21%		- 13 934	21%
Daňovo neuznané náklady	13 217	2 776		29 983	6 296	
Výnosy nepodliehajúce dani	- 29 983	- 6 296		- 38 970	- 8 184	
Umorenie daňovej straty	- 54 084	- 11 358		0	0	
Spolu	54 084	11 358	9%	- 75 339	- 15 822	23,85%
Splatná daň z príjmov		11 583	9%		0	
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		11 583	9%		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
Nákup služieb	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r. o.	1 200	1 155
Nákup služieb	HB Reavis Slovakia a. s.	34 711	31 681
Nákup služieb	HB Reavis Consulting k. s.	682	1 385
Nákup služieb	HB Reavis Finance SK V	756	0
Poskytnuté pôžičky - úrok	HB Reavis HOLDING S. A.	501 600	944 737
Poskytnuté pôžičky - poplatok	HB Reavis HOLDING S. A.	110 00	110 000
Poplatky spojené so spätným odkupom	HB Reavis HOLDING S. A.	139 617	110 713
Poskytnutá pôžička	HB Reavis HOLDING S. A.	970 330	0
Splatenie pôžičky	HB Reavis HOLDING S. A.	127 039	25 841 635

	Spriaznená osoba	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Závazky z obchodného styku	HB Reavis Consulting k. s.	0	634
Poskytnutá pôžička - istina	HB Reavis HOLDING S. A.	14 114 656	13 271 365
Poskytnutá pôžička – časovo rozlíšený úrok	HB Reavis HOLDING S. A.	246 035	94 558
Poskytnutá pôžička - poplatok	HB Reavis HOLDING S. A.	0	110 713

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

Názov položky	Dozorná rada		Spolu	
	2023	2022	2023	2022
Priznané odmeny za účtovné obdobie z dôvodu výkonu funkcie, z toho:	2 300	1 800	2 300	1 800
<i>Priznané odmeny súčasných členov</i>	2 300	1 800	2 300	1 800
Spolu	2 300	1 800	2 300	1 800

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 vyúčtovávajú.

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

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

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
	1.1.2023				31.12.2023
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Ostatné kapitálové fondy	100 000	0	0	0	100 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	0	0	0	500
Nerozdelený zisk minulých rokov	212 329	0	0	0	212 329
Neuhradená strata minulých rokov	-234 164	0	0	-66 352	-300 516
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-66 352	113 351	0	66 352	113 351
Vlastné imanie spolu	17 313	113 351	0	0	130 664

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
Ostatné kapitálové fondy	100 000	0	0	0	100 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	0	0	0	500
Nerozdelený zisk minulých rokov	212 329	0	0	0	212 329
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-234 164	-234 164
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-234 164	-66 352	0	234 164	-66 352
Vlastné imanie spolu	83 665	-66 352	0	0	17 313

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 66 353 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

- Suma vo výške 66 352 EUR bola preúčtovaná na účet 429 – Neuhradená strata minulých rokov.

3. Rozdelenie zisku za bežný rok 2023

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nerozhodol o rozdelení zisku za rok 2023 vo výške 113 351 EUR, ale navrhol preúčtovať vzniknutý zisk na účet Neuhradená strata minulých rokov v sume 88 187 EUR, a zvyšnú časť v sume 25 164 EUR, preúčtovať na účet Nerozdelený zisk minulých rokov.

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 jednotku, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Názov položky	2023	2022
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred odpočítaním úrokových a daňových položiek	- 55 808	-56 081
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Zmena stavu rezerv	- 11 234	8 454
Prevádzkový zisk pred zmenou pracovného kapitálu	- 67 042	-47 627
Úbytok / (Prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	345 593	345 660
(Úbytok) / Prírastok záväzkov z obchodného styku a časového rozlíšenia	- 116 794	- 475 823
Peňažné prostriedky získané z prevádzkovej činnosti	- 161 757	-177 790
Zaplatené úroky	- 467 962	- 1 234 871
Prijaté úroky	350 122	1 420 122
Zaplatená daň z príjmov	29 461	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	73 378	7 461
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Poskytnuté dlhodobé pôžičky spoločnosti v Skupine	- 970 330	0
Splátky pôžičiek poskytnutých spoločnosti v Skupine	127 039	25 841 635
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	- 843 291	25 841 635
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Splátky / spätný odkup vydaných dlhopisov	- 3 000	- 25 144 000
Čisté peňažné toky získané z finančnej činnosti	- 3 000	- 25 144 000
Prírastky peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	- 772 913	705 096
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	789 079	83 983
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	16 166	789 079