

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2023

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

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

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK IV s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 20. marca 2017 a do Obchodného registra bola zapísaná 4. apríla 2017. (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III., oddiel: Sro, vložka č.118699/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

- V roku 2023 Spoločnosť poskytovala úvery a pôžičky z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt, ako svoju hlavnú činnosť.

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 k 31.12.2022 žiadnych zamestnancov.

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Právnická osoba HB REAVIS GROUP B.V., ako jediný spoločník obchodnej spoločnosti HB REAVIS Finance SK IV s. r. o., schválila dňa 20. októbra 2022 auditorskú spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, aby vykonávala služby auditu za účtovné obdobie od 01.01.2023 do 31.12.2023.

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 Petrydesová PhDr. Libuša Maxim	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	0	100
Spolu	5 000	100	100	0	100

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2023 kladné vlastné imanie v sume 122 244 EUR (k 31. decembru 2022 bolo kladné vlastné imanie v sume 55 276 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 neplánuje vrátiť 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 holdingová spoločnosť holdingová spoločnosť Skupiny HB Reavis - HB Reavis Holding S.A.

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 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 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, 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) sa oceňuje ich 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 vrátane poskytnutých pôžičiek

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 zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sú 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 ťarchu 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.

Spoločnosť vytvorila rezervy na odmenu člena dozornej rady, audit, odmenu administrátora a služby.

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 jednorazovo 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 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) Cudzía mena

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

n) **Vykazovanie výnosov a nákladov**

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

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

o) **Oprava chýb minulých období**

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

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podiely v prepojených ÚJ	Podielove s podielovou účasťou okrem realizovateľné cenné papiere	Pôžičky prepomeným ÚJ	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepomených 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	45 000 000	0	0	0	0	0	0	45 000 000
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2023	0	0	0	45 000 000	0	0	0	0	0	0	45 000 000
Opravné položky											
Stav k 1.1.2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	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
Účtovná hodnota											
Stav k 1.1.2023	0	0	0	45 000 000	0	0	0	0	0	0	45 000 000
Stav k 31.12.2023	0	0	0	45 000 000	0	0	0	0	0	0	45 000 000

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

[illegible]

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:	x	x	x	45 000 000	45 000 000
HB Reavis Holding S.A.	EUR	4,85	10.9.2027	45 000 000	45 000 000
Krátkodobé pôžičky, z toho:	x	x	x	0	0
Spolu	x	x	x	45 000 000	45 000 000

Pôžička bola poskytnutá spoločnosti zo skupiny HB REAVIS zo zdrojov získaných emisiou dlhopisov HB REAVIS 2027. Pôžička vo výške 45 000 000 bude splatná dňa 10.09.2027. S účinnosťou k 01.01.2023 bola upravená úroková sadzba z 4,55% na 4,85% na základe dodatku č.2 k úverovej zmluve. Kredit limit pôžičky je vyčerpaný v plnej výške a to 45 000 000 EUR.

2. Pohľadávky

Spoločnosť v priebehu bežného účtovného obdobia netvorila opravné položky k pohľadávkam.

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. 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:	763 274	0	763 274
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	763 274	0	763 274
Krátkodobé pohľadávky spolu	763 274	0	763 274

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:	628 274	0	628 274
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	628 274	0	628 274
Krátkodobé pohľadávky spolu	628 274	0	628 274

3. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

Názov položky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Pokladnica, ceniny	1 082	1 102
Bežné bankové účty	8 303	43 195
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	9 385	44 297

2) 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. 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	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	45 000 000	0	0	45 000 000
Vydané dlhopisy	0	45 000 000	0	0	45 000 000
Dlhodobé záväzky spolu	0	45 000 000	0	0	45 000 000
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	14 938	0	14 938
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	14 915	0	14 915
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	23	0	23
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	19 992	0	19 992
Daňové záväzky a dotácie	0	0	19 992	0	19 992
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	34 930	0	34 930

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	45 000 000	0	0	45 000 000
Vydané dlhopisy	0	45 000 000	0	0	45 000 000
Dlhodobé záväzky spolu	0	45 000 000	0	0	45 000 000
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	6 394	3 000	9 394
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	634	0	634
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	5 760	3 000	8 760
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	6 394	3 000	9 394

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	45 000 000	45 000 000

Záväzky vo výške 45 000 000 EUR sú kryté zárukou HB REAVIS HOLDING S.A. pre prípad neplnenia záväzkov voči investorom.

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.

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

3. Vydané dlhopisy

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK IV („Emitent“) vydala v roku 2017 zabezpečené dlhopisy v objeme 45 000 000 EUR, ktoré sú splatné v roku 2027.

Informácia o vydaných dlhopisoch je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov vydaného dlhopisu	Výplata výnosov z dlhopisov	Menovitá hodnota v EUR	Počet ks	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
HBR 2027	12.09.2023	100 000	450	100%	4,45%	14.9.2027

K 31.12.2023 je zabezpečenie dlhopisov nasledovné: zabezpečenie nehnuteľnosťami vo výške: 90 350 000 GBP (na základe ocenenia k 30.6.2023), a to nehnuteľnosťou vo voľnej držbe Elizabeth House, 39 York Road, London, číslo listu vlastníctva TGL267404, nachádzajúca sa na území Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska. Vlastníkom nehnuteľnosti je spoločnosť SIXTYFIVE House S.á.r.l., sídlo. 21, rue Glesener, L-1631 Luxemburg, Luxemburské veľkovoľvodstvo, registrovaná luxemburským registrom obchodu a spoločností, pod číslom zápisu: B195879.

Nehnuteľnosti slúžiace ako zabezpečenie dlhopisov môže Emitent v priebehu trvania dlhopisov meniť za podmienok dohodnutých v Prospekte dlhopisov.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov vydaného dlhopisu	Výplata výnosov z dlhopisov	Menovitá hodnota v EUR	Počet ks	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
HBR 2027	12.09.2022	100 000	450	100%	4,45%	14.9.2027

K 31.12.2022 je zabezpečenie dlhopisov nasledovné: zabezpečenie nehnuteľnosťami vo výške: 55 100 000 EUR (na základe ocenenia k 30.6.2022), a to pozemok o rozlohe 12,935 m², vedený ako nezastavaná plocha, pod parcelným číslom 25801/6, registrovaná kanceláriou XIV okresu Úradu metropolitnej vlády v Budapešti, vo vlastníctve AGORA Sky Kft., so sídlom: 1133 Budapešť, Arboc utca 1-3. HUB.

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
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	9 894	17 478	9 694	200	17 478
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>9 894</i>	<i>17 478</i>	<i>9 694</i>	<i>200</i>	<i>17 478</i>
rezerva na účtovnú závierku	0	0	0	0	0
rezerva na audit	8 640	9 360	8 640	0	9 360
rezerva na odmenu 12/23	800	1 000	800	0	1 000
rezerva na ZP 12/23	80	100	80	0	100
rezerva na SP 12/23	174	218	174	0	218
rezerva na služby	200	200	0	200	200
Rezerva na odmenu administrátora	0	6 600	0	0	6 600
Rezervy spolu	9 894	17 478	9 694	200	17 478

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
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	11 774	9 894	10 654	1 120	9 894
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>11 774</i>	<i>9 894</i>	<i>10 654</i>	<i>1 120</i>	<i>9 894</i>
rezerva na účtovnú závierku	420	0	420	0	0
rezerva na audit	10 300	8 640	9 180	1 120	8 640
rezerva na odmenu 12/22	800	800	800	0	800
rezerva na ZP 12/22	80	80	80	0	80
rezerva na SP 12/22	174	174	174	0	174
rezerva na služby	0	200	0	0	200
Rezervy spolu	11 774	9 894	10 654	1 120	9 894

Spoločnosť použije vytvorené 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:	598 007	598 007
úroky z dlhopisov	598 007	598 007
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Spolu	598 007	598 007

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
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	0	0
Výnosy – úroky z pôžičiek	2 182 500	2 047 500
Čistý obrat celkom	2 182 500	2 047 500

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:	2 183 881	2 047 500
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	<i>1 381</i>	<i>0</i>
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	1 381	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>2 183 881</i>	<i>2 047 500</i>
úroky z poskytnutých pôžičiek	2 182 500	2 047 500

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	2023	2022
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	141 933	65 086
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>15 600</i>	<i>14 350</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	15 600	14 350
súvisiace audítorské služby	0	0
ostatné neaudítorské služby	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>126 333</i>	<i>50 736</i>
Valuácie	84 235	11 963
ekonomické a iné poradenstvo	11 617	7 528
softvérové služby	18 888	16 967
Právne poradenstvo	2 449	11 617
Financial management, LEI	1 442	1 439
Ľudské zdroje	1 709	788
Group strategy	4 658	0
ostatné	1 335	434
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	0	0
Finančné náklady, z toho:	2 013 737	2 010 198

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:	2 013 737	2 010 198
úroky z dlhopisov	2 002 500	2 002 500
bankové poplatky	337	298
ostatné finančné náklady	10 900	7 400

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	14 350
Spolu	15 600	14 350

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

4. Osobné náklady

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

Názov položky	2023	2022
Osobné náklady, z toho:	2 964	2 371
Mzdy	0	0
Ostatné náklady na závislú činnosť	2 250	1 800
Sociálne poistenie	489	391
Zdravotné poistenie	225	180

5. Dane

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Zaučtovaná do vlastného imania	Zaučtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2023
Rezervy	2 078	0	1 592	3 670
Daňové straty	0	0	0	0
Nevyužitá daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	1 210	0	1 927	3 137
Celkom	3 288	0	3 519	6 807
Sadzbda dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	690	0	739	1 429
Vplyv zmeny sadzby dane			0	
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) po zmene sadzby	690		739	1 429
Odložená daňová pohľadávka zaučtovaná	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	26 308
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	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	25 098			-30 188		
teoretická daň		5 271	21%		-6 339	21%
Daňovo neuznané náklady	116 651	24 497		15 654	3 287	
Výnosy nepodliehajúce dani	-15 654	-3 288		-11 774	-2 473	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Využitie daňovej straty	0	0		0	0	
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov						
Daň vyberaná zrážkou	0	0		0	0	
Spolu		26 480	106%		-5 525	18%
Splatná daň z príjmov		35 130	140%		0	0%
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		35 130	140%		0	0%

Splatnú daň z príjmov na účte 591 tvorí daň z príjmov 2023 vo výške 26 480 EUR a dodatočne vyčíslená daň z príjmov 2022 vo výške 8 650 EUR.

K 1.1.2023 bol zaúčtovaný rozdiel dane z príjmov za rok 2022 vo výške 8 650 EUR v súvislosti s transferovým oceňovaním – dodatočne vznikajúce výnosy z aktivít spoločnosti.

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 okrem vyššie spomenutého nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2023.

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2023	2022
Poskytnuté pôžičky - úrok	<i>Materská účtovná jednotka</i>		
	HB REAVIS HOLDING S.A	2 182 500	2 047 500
	<i>Ostatné spriaznené strany</i>		
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s.	39 558	25 283
Nákup služieb	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	2 449	1 355
Nákup služieb	HB REAVIS Consulting k.s.	0	1 385

	Spriaznená osoba	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Poskytnutá pôžička - istina	<i>Materská účtovná jednotka</i>		
	HB REAVIS HOLDING S.A	45 000 000	45 000 000
Poskytnutá pôžička – časovo rozlíšený úrok	<i>Ostatné spriaznené strany</i>		
	HB REAVIS HOLDING S.A	763 274	628 274
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a.s.	14 915	0
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Consulting k.s.	0	634

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.

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	2 250	1 800	2 250	1 800
Priznané odmeny súčasných členov	0	0	2 250	1 800	2 250	1 800
Spolu	0	0	2 250	1 800	2 250	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 1.1.2023	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2023
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Ostatné kapitálové fondy	125 000	77 000	0	0	202 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	0	0	0	500
Neuhradená strata minulých rokov	-45 036	0	0	-30 188	-75 224
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-30 188		10 032	30 188	-10 032
Vlastné imanie spolu	55 276	77 000	10 032	0	122 244

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	125 000	0	0	0	125 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	0	0	0	500
Neuhradená strata minulých rokov	-49 391	0	0	4 355	-45 036
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	4 355		-30 188	-4 355	-30 188
Vlastné imanie spolu	85 464	0	-30 188	0	55 276

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

Účtovnú stratu za rok 2022 vo výške 30 188 EUR bola vysporiadaná nasledovne:

- suma vo výške 30 188 EUR sa preúčtovala na účte 429 - Neuhradená strata minulých rokov.

3. Vysporiadanie straty za bežný rok 2023

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu za rok 2023 vo výške 10 032 EUR preúčtovaním na účet 429 - Neuhradená strata minulých rokov.

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- a) 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,
- b) 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.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2023	2022
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred odpočítaním úrokových a daňových položiek	-289 902	-67 490
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Zmena stavu rezerv	7 584	-1 880
Prevádzkový zisk pred zmenou pracovného kapitálu	-282 318	-69 370
Úbytok / (Prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	135 000	0
(Úbytok) / Prírastok záväzkov z obchodného styku a časového rozlíšenia	5 544	1 696
Peňažné prostriedky získané z prevádzkovej činnosti	-141 774	-67 674
Zaplatené úroky	-2 002 500	-2 002 500
Prijaté úroky	2 047 500	2 047 500
Prijatá daň z príjmov	-15 138	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-111 912	-22 674
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Poskytnuté dlhodobé pôžičky spoločnosti v Skupine	0	0
Splátky pôžičiek prijatých od spoločnosti v Skupine	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	0
Peňažné toky z finančnej činnosti	2023	2022
Splátky / spätný odkup vydaných dlhopisov	0	0
Zvýšenie kapitálových fondov	77 000	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	77 000	0
Prírastky peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-34 912	-22 674
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	44 297	66 971
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	9 385	44 297