

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2023

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

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

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

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

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

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 24. júla 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. decembru 2023 a 31. decembru 2022 žiadnych zamestnancov.

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 12. októbra 2023 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

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

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	0
Spolu	5 000	100	100	0	0

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Spoločnosť k 31. decembru 2023 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 165 503 EUR, resp. k 31.12.2022 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 171 479 EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala v roku 2023 zisk vo výške 5 976 EUR, resp. v roku 2022 vykázala zisk vo výške 1 774 EUR, pričom 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 2023 a tak isto aj ďalších rokoch.
- Spoločnosť nevrátila žiadne plnenie nahrádzajúce vlastné zdroje spolu s príslušenstvom a zmluvnou pokutou.
- Spoločnosť robí všetko v súlade s požiadavkami potrebnej odbornej alebo náležitej starostlivosti, čo by v obdobnej situácii urobila iná rozumne starostlivá osoba v obdobnom postavení na jej prekonanie.

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

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

Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky.

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 zmluvne dohodnutý limit na pomerový ukazovateľ „Finančné zadlženie 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.

V súvislosti s porušením emisných podmienok, Spoločnosť k 31. decembru 2022 vykázala nesplatené dlhopisy vo výške 6 339 000 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 6 260 000 EUR je vykázaná ako dlhodobá. K 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 krátkodobé pohľadávky prevyšujú krátkodobé záväzky.

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 nevymožiteľnosti 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 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 ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Spoločnosť vytvorila rezervy na odmenu člena dozornej rady, audit a ostatné 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 účtovej 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 poplatky, 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:

- 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 nevyužívané 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 vyrovnať 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 odložená daňová pohľadávka a Spoločnosť si nie je istá, či túto daňovú pohľadávku bude schopná uplatniť, preto sa z dôvodu zásady opatrnosti rozhodla o tejto pohľadávke neúčtovať.

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“).

Výnosy Spoločnosti tvoria prevažne úroky a výnosy z poskytnutia pôžičky v rámci skupiny HB Reavis. Náklady Spoločnosti predstavujú prevažne úroky a náklady na emisiu dlhopisov.

n) Oprava chýb minulých období

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

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:				6 260 000	5 500 000
Pôžička HB Reavis Holding S.A.	EUR	3,90%	12.01.2026	6 260 000	5 500 000
Spolu				6 260 000	5 500 000

Pôžička bola poskytnutá spoločnosti zo skupiny HB REAVIS zo zdrojov získaných emisiou dlhopisov HBR 2026 II, limit čerpania pôžičky 10 000 000 EUR.

S účinnosťou k 1.1.2023 bola upravená úroková sadzba z 3,80% na 3,90% na základe dodatku č. 3 k úverovej zmluve.

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:	236 461	0	236 461
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	236 461	0	236 461
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	236 461	0	236 461

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:	81 397	0	81 397
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	81 397	0	81 397
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	81 397	0	81 397

3. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

Názov položky	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Pokladnica, ceniny	460	480
Bežné bankové účty	7 355	958 672
Spolu	7 815	959 152

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:	22 878	44 912
SLSP_poplatok za emisiu dlhopisov HBR 2026 II	22 878	44 912
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	22 035	21 975
SLSP_poplatok za emisiu dlhopisov HBR 2026 II	22 035	21 975
Spolu	44 913	66 887

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	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	6 335 000	0	0	6 335 000
Vydané dlhopisy	0	6 335 000	0	0	6 335 000
Dlhodobé záväzky spolu	0	6 335 000	0	0	6 335 000
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	13 807	0	13 807
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	13 748	0	13 748
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	59	0	59
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	2 044	0	2 044
Daňové záväzky a dotácie	0	0	2 044	0	2 044
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	15 851	0	15 851

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

Informácie o prijatých pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
			k 31.12.2023	k 31.12.2022	k 31.12.2023	k 31.12.2022
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:			6 335 000	0	6 335 000	0
Vydané dlhopisy	EUR	3,40	6 335 000	0	6 335 000	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:			0	6 339 000	0	6 339 000
Vydané dlhopisy	EUR	3,40	0	6 339 000	0	6 339 000
Spolu					6 335 000	6 339 000

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	6 335 000	6 339 000

Záväzky vo výške 6 335 000 EUR sú kryté zárukou HB REAVIS HOLDING S.A. pre prípad neplnenia záväzkov voči investorom.

3. Vydané dlhopisy

Informácia o vydaných dlhopisoch je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úroková sadzba v % p.a.	Splatnosť
Dlhopisy HBR 2026 II	1 000	6335	100	3,40 %	15.1.2026

Informácia za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úroková sadzba v % p.a.	Splatnosť
Dlhopisy HBR 2026 II	1 000	6339	100	3,40 %	15.1.2026

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

Keďže emisné podmienky existujúcich dlhopisov spoločnosti takéto oddelenie nepovoľovali, Spoločnosť začala 13. septembra 2022 ponuku odkupov vlastných dlhopisov, ktorá bola ukončená 20. decembra 2022.

Dňa 29. septembra 2023 boli Spoločnosti ponúknuté na spätný odkup dlhopisy v hodnote 4 000 EUR priamo od držiteľa dlhopisov, zostatok nesplatených dlhopisov k 31. decembru 2023 predstavuje čiastku 6 335 000 EUR.

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

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

Riadna schôdza. Náhradná schôdza majiteľov dlhopisov nebola uznášaniaschopná a predčasná splatnosť dlhopisov nebola odhlasovaná.

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

Nesplatené dlhopisy vo výške 6 335 000 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. K 31. decembru 2023 spoločnosť prezentuje hodnotu nesplatených dlhopisov 6 335 000 EUR v rámci dlhodobých záväzkov.

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:	20 649	14 792	17 649	0	17 792
<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>20 649</i>	<i>14 792</i>	<i>17 649</i>	<i>0</i>	<i>17 792</i>
Rezerva na audit	12 000	10 374	12 000	0	10 374
Rezerva na odmenu administrátora	3 000	3 000	0	0	6 000
Rezerva na ročné odmeny	1 449	1 318	1 449	0	1 318
Rezerva na prevádzkové náklady	0	100	0	0	100
Rezerva na ostatné služby	4 200	0	4 200	0	0
Rezervy spolu	20 649	14 792	17 649	0	17 792

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:	15 274	20 649	15 274	0	20 649
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
rezerva na nevyčerpané dovolenky	0	0	0	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>15 274</i>	<i>20 649</i>	<i>15 274</i>	<i>0</i>	<i>20 649</i>
Rezerva na audit	10 800	12 000	10 800	0	12 000
Rezerva na odmenu administrátora	3 000	3 000	3 000	0	3 000
Rezerva na ročné odmeny	1 054	1 449	1 054	0	1 449
Rezerva na prevádzkové náklady	420	0	420	0	0
Rezerva na ostatné služby	0	4 200	0	0	4 200
Rezervy spolu	15 274	20 649	15 274	0	20 649

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:	207 129	210 071
Úroky z dlhopisov HBR 2026 II	207 129	210 071
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	70 488	138 920
Spracovateľský poplatok z pôžičky_HB Reavis Holding S.A.	70 488	138 920
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	68 432	68 245
Spracovateľský poplatok z pôžičky_HB Reavis Holding S.A.	68 432	68 245
Spolu	346 049	417 236

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
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	68 445	84 365
Výnosové úroky	242 759	326 592
Čistý obrat celkom	311 204	410 957

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:	311 204	410 957
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	311 204	410 957
Úroky z pôžičky	242 759	326 592
Poplatok za poskytnutie pôžičky	68 445	84 365

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:	57 877	50 600
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	13 020	12 000
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	13 020	12 000
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	44 857	38 600
Ekonomické, účtovné a právne služby	23 540	15 977
Konverzia ESEF	1 000	0
Náklady na inzerciu	456	900
IT služby	15 740	16 967
Finančné poradenstvo	0	476
Nájomné	756	0
Služby LEI	198	1 439
Notárske poplatky	491	439
Ostatné	2 676	2 402
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	30	0
Ostatné pokuty a penále	30	0
Finančné náklady, z toho:	241 687	354 931
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	241 687	354 931
Úroky	215 603	313 434
Ostatné finančné náklady	26 084	41 497

Náklady za audit a poradenstvo

Náklady za súvisiace auditorské služby obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky auditorskou spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	2023	2022
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo auditorskou spoločnosťou	13 020	12 000
Spolu	13 020	12 000

Spoločnosť od audítora, alebo inej auditorskej spoločnosti neprijala iné neauditorské 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:	2 569	2 766
Odmena	1 950	2 100
Ostatné náklady na závislú činnosť	0	0
Sociálne poistenie	423	456
Zdravotné poistenie	196	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	20 649	0	-2 857	17 792
Daňové straty	158 641	0	-14 031	144 610
Nevyužité daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	0	0	0	0
Celkom	179 290	0	-16 888	162 402
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	37 651	0	- 3 546	34 104
Vplyv zmeny sadzby dane				
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) po zmene sadzby	37 651	0	- 3 546	34 104
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	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	162 402	179 290
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:	8 923			2 627		
teoretická daň		1 874	21%		552	21%
Daňovo neuznané náklady	28 593	6 005		21 048	4 420	
Výnosy nepodliehajúce dani	-18 048	-3 790		-15 549	-3 265	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	-9 734	-2 044		-4 063	-853	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu	9 734	2 044	23%	4 063	853	32%
Splatná daň z príjmov		2 044	23%		853	32%
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		2 044	23%		853	32%

Splatnú daň z príjmov na účte 591 tvorí daň z príjmov 2023 vo výške 2 044 EUR a dodatočne vyčíslená daň z príjmov 2022 vo výške 903 EUR.

K 1.1.2023 bol zaúčtovaný rozdiel dane z príjmov za rok 2022 vo výške 903 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 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

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.

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2023	2022
<i>Ostatné spriaznené strany</i>			
Nákup služieb	HB REAVIS Finance SK V s. r. o.	756	0
Nákup služieb	HB Reavis Slovakia a.s.	32 390	24 792
Nákup služieb	Law Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	1 000	1 129
Nákup služieb	HB REAVIS Consulting k.s.	682	1 154
Poskytnutá pôžička - úrok	HB REAVIS Holding S.A.	242 759	326 592
Poskytnutá pôžička - poplatok	HB REAVIS Holding S.A.	68 445	84 365
Navýšenie poskytnutej pôžičky	HB REAVIS Holding S.A.	760 000	
Splátka poskytnutej pôžičky	HB REAVIS Holding S.A.		4 500 000
		Stav k	Stav k
Spriaznená osoba		31.12.2023	31.12.2022
<i>Subjekt, ktorý v ÚJ vykonáva rozhodujúci vplyv</i>			
Základné imanie	HB REAVIS GROUP B.V.	5 000	5 000
<i>Ostatné spriaznené strany</i>			
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Consulting k.s.	205	634
Závazky z obchodného styku	HB Reavis Slovakia a.s.	13 543	0
Poskytnuté pôžičky - istina	HB REAVIS Holding S.A.	6 260 000	5 500 000
Poskytnuté pôžičky - úrok	HB REAVIS Holding S.A.	236 461	65 277
Poskytnuté pôžičky - odkup	HB REAVIS Holding S.A.	0	16 120

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 vyúčtovávajú.

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
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	500	500
Neuhradená strata minulých rokov	-178 253	0	0	1 274	-176 979
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 774	5 976	0	-1 774	5 976
Vlastné imanie spolu	-171 479	5 976	0	0	-165 503

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
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-178 253	-178 253
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-178 253	1 774	0	178 253	1 774
Vlastné imanie spolu	-173 253	1 774	0	0	-171 479

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

Hodnota splateného základného imania predstavuje 5 000 EUR.

2. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2022

Účtovný zisk za rok 2022 vo výške 1 774 EUR bol rozdelený nasledovne:

- na vytvorenie rezervného fondu Spoločnosti vo výške 500 EUR,
- vo výške 1 274 EUR bude použitý na zníženie nerozdelennej straty Spoločnosti vedenej na účte 429 – Nerozdelená strata minulých období.

3. Rozdelenie zisku za bežný rok 2023

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán Spoločnosti navrhol rozdelenie zisku za rok 2023 nasledovne:

- bude použitý na zníženie nerozdelennej straty na účte 429 – Nerozdelená strata 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 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	-18 233	13 992
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Zmena stavu rezerv	-2 857	5 375
Prevádzkový zisk pred zmenou pracovného kapitálu	-21 090	19 367
Úbytok / (Prírastok) pohľadávok a časového rozlíšenia	38 094	38 095
Prírastok / (Úbytok) záväzkov a časového rozlíšenia	-57 370	-137 439
Peňažné prostriedky získané z prevádzkovej činnosti	-40 366	-79 977
Zaplatené úroky	-218 546	-246 312
Prijaté úroky	71 575	437 798
Čisté peňažné prostriedky získané v prevádzkovej činnosti	187 337	111 509
Peňažné toky použité v investičnej činnosti		
Poskytnuté pôžičky	-760 000	-
Vrátene pôžičky	-	4 500 000
Čisté peňažné toky použité v investičnej činnosti	-760 000	4 500 000
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Splátky / Spätný odkup vydaných dlhopisov	-4 000	-3 661 000
Čisté peňažné toky získané z finančnej činnosti	-4 000	-3 661 000
Prírastky peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-951 337	950 509
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty k na začiatku roka	959 152	8 643
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	7 815	959 152