

HB REAVIS Finance SK IV s.r.o.

Správa nezávislého audítora
o overení účtovenej závierky
a
Správa k ďalším požiadavkám
zákona a iných právnych predpisov
a
Výročná správa 2025

Obsah

Správa nezávislého audítora

Účtovná závierka spoločnosti zostavená k 31. decembru 2025 v členení:

- Súvaha k 31. decembru 2025
- Výkaz ziskov a strát za rok končiacia sa 31. decembra 2025
- Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2025

Výročná správa 2025



KPMG Slovensko spol. s r. o.
Dvořákovo nábřeží 10
811 02 Bratislava
Slovakia

Tel +421 (0)2 59 98 41 11
Web www.kpmg.sk

Správa nezávislého audítora

Spoločníkovi, dozornej rade a konateľom spoločnosti HB REAVIS Finance SK IV s. r. o.

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti HB REAVIS Finance SK IV s. r. o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje:

- súvahu k 31. decembru 2025;
- výkaz ziskov a strát za rok od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025; a
- poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

(„účtovná závierka“)

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembra 2025 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa Medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, „ISAs“) a Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu. Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky.

Od Spoločnosti sme nezávislí v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov v znení schválenom Slovenskou komorou audítorov (ďalej len „Etický kódex audítora“) v rozsahu platnom pre audity účtovných závierok subjektov verejného záujmu, vrátane etických požiadaviek Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu (ďalej len „nariadenie č. 537/2014“) a zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení



zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, v platnom znení (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“), ktoré sa vzťahujú na audity účtovných závierok subjektov verejného záujmu v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky v zmysle Etického kódexu audítora a etických požiadaviek nariadenia č. 537/2014 a zákona o štatutárnom audite.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Kľúčové záležitosti auditu

Kľúčové záležitosti auditu sú záležitosti, ktoré sú podľa nášho odborného posúdenia v našom audite účtovnej závierky za bežné obdobie najzávažnejšie. Týmito záležitosťami sme sa zaoberali v súvislosti s auditom účtovnej závierky ako celku a pri formulovaní nášho názoru na ňu, ale neposkytujeme na ne samostatný názor.

Identifikovali sme nasledovné kľúčové záležitosti auditu:

Zníženie hodnoty úverov poskytnutých spriaznenej strane

Účtovná hodnota dlhodobého finančného majetku (pôžička poskytnutá prepojenej účtovnej jednotke) k 31. decembru 2025: 45 000 tis. EUR (k 31. decembru 2024: 45 000 tis. EUR); súvisiace opravné položky a straty zo zníženia hodnoty za rok, ktorý sa skončil k 31. decembru 2025: nula (k 31. decembru 2024: nula).

Pozri poznámku II. b) (Prehľad účtovných metód) a Poznámku III. 1. (Dlhodobý finančný majetok) účtovnej závierky.

Kľúčové záležitosti auditu	Ako bola záležitosť riešená v rámci nášho auditu
<p>Spoločnosť je účelovým subjektom zriadeným za účelom emisie dlhopisov kótovaných na Burze cenných papierov v Bratislave. Prostriedky získané z predaja týchto dlhopisov sú následne poskytnuté ako dlhodobé pôžičky skupine HB Reavis Holding S.A. (ďalej len "Skupina").</p> <p>V súlade s platnými štandardmi finančného výkazníctva je Spoločnosť povinná minimálne ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka posúdiť, či existujú objektívne dôkazy o znížení hodnoty týchto finančných aktív. Ak takéto objektívne dôkazy sú identifikované, Spoločnosť je povinná vypočítať a vykázať stratu zo zníženia hodnoty pôžičky.</p> <p>Vzhľadom na významnosť celkovej hodnoty pôžičky, spojenú s požiadavkami použitia významných úsudkov zo strany manažmentu Spoločnosti na identifikáciu udalostí, ktoré vedú k zníženiu hodnoty, sme posúdili, že táto oblasť je spojená s vyšším rizikom významnej nesprávnosti, ktoré si vyžadovalo našu zvýšenú</p>	<p>Naše audítorské procedúry v tejto oblasti okrem iného zahŕňali:</p> <ul style="list-style-type: none">• Pochopenie úverového rizika a potenciálnych stratových udalostí:<ul style="list-style-type: none">- Kontrola kľúčových podmienok zmluvy o úvere, pričom sa zameriava na dodržiavanie podmienok splácania, výpočet úrokov a platobných podmienok;- Kontrola zápisníc zo zasadnutí konateľov, dozornej rady a jediného akcionára, a dotazovanie sa u štatutárnych zástupcov Spoločnosti;• Kritické posúdenie úsudku spoločnosti pri identifikácii stratových udalostí:<ul style="list-style-type: none">- Kontrola najaktuálnejších finančných výkazov Skupiny, so zameraním na existenciu indikátorov ich zníženej

<p>pozornosť, a preto bola určená za kľúčovú záležitosť auditu.</p>	<p>úverovej bonity alebo potenciálne ťažkosti pri splácaní úverov Spoločnosti;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vykonanie nezávislého posúdenia záťažového testu vykonaného na úrovni Skupiny a posúdeného vedením Spoločnosti na účely posúdenia schopnosti Skupiny nepretržite pokračovať v činnosti. To zahŕňalo sledovanie pohybov v očakávaných peňažných tokoch (ako sú príjmy z prenájmu, plánované zmeny v externom financovaní, plánované akvizície a odpredaje) na základe podporných dôkazov s cieľom stanoviť dostatočnosť peňažných zdrojov na splácanie úverov; • Vyhodnotenie výsledkov vyššie uvedených postupov a kritické posúdenie prístupu Spoločnosti k hodnoteniu spúšťačov zníženia hodnoty úveru ku dňu vykazovania, jej odhadu očakávaných peňažných tokov z úveru a prípadnej potreby vytvorenia opravnej položky. • Posúdenie informácií zverejnených v poznámkach účtovnej závierky Spoločnosti týkajúcich sa poskytnutého úveru a súvisiaceho úverového rizika a znehodnotenia na základe požiadaviek príslušných štandardov finančného výkazníctva.
---	--

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane



názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami poverenými správou a riadením komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Osobám povereným správou a riadením tiež poskytujeme vyhlásenie o tom, že sme splnili príslušné požiadavky týkajúce sa nezávislosti, a komunikujeme s nimi o všetkých vzťahoch a iných skutočnostiach, pri ktorých sa možno opodstatnene domnievať, že majú vplyv na našu nezávislosť, ako aj o uskutočnených opatreniach na elimináciu ohrozenia nezávislosti alebo o aplikovaných ochranných opatreniach.

Zo skutočností komunikovaných osobám povereným správou a riadením určíme tie, ktoré mali najväčší význam pri audite účtovnej závierky bežného obdobia, a preto sú kľúčovými záležitosťami auditu. Tieto záležitosti opíšeme v našej správe audítora, ak zákon alebo iný právny predpis ich zverejnenie nevyklučuje, alebo ak v mimoriadne zriedkavých prípadoch nerozhodneme, že určitá záležitosť by sa v našej správe uviesť nemala, pretože možno odôvodnene očakávať, že nepriaznivé dôsledky jej uvedenia by prevážili nad verejným prospechom z jej uvedenia.



Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k iným informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za iné informácie. Iné informácie pozostávajú z informácií uvedených vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákon o účtovníctve, ale nezahŕňujú účtovnú závierku a našu správu audítora k tejto účtovnej závierke. Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na tieto iné informácie vo výročnej správe, a, okrem rozsahu výslovne uvedeného v našej správe, neposkytujeme žiadnu formu uistenia k týmto informáciám v rámci nášho audítorského poverenia na audit účtovnej závierky.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s týmito inými informáciami uvedenými vo výročnej správe, a posúdenie, či tieto iné informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne. Ak na základe nami vykonanej práce prideme k záveru, že tieto iné informácie sú významne nesprávne, vyžaduje sa, aby sme tieto skutočnosti uviedli.

V súvislosti s výročnou správou zákon o účtovníctve vyžaduje, aby sme vyjadrili názor na to, či sú tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie, a či výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru, vo všetkých významných súvislostiach:

- tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 sú v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie,
- výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Okrem toho zákon o účtovníctve vyžaduje, aby sme uviedli, či sme na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, zistili v týchto iných informáciách uvedených vo výročnej správe významné nesprávnosti. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Ďalšie požiadavky na obsah správy audítora v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu a v zmysle Etického kódexu audítora

Vymenovanie a schválenie audítora

Za štatutárneho audítora sme boli vymenovaní štatutárnym orgánom Spoločnosti 11. decembra 2024 na základe nášho schválenia valným zhromaždením Spoločnosti z 21. októbra 2024. Celkové neprerušené obdobie našej zákazky, vrátane predchádzajúcich obnovení zákazky (predĺžení obdobia, na ktoré sme boli pôvodne vymenovaní) a našich opätovných vymenovaní za štatutárnych audítorov, predstavuje 4 roky.

Konzistentnosť s dodatočnou správou pre výbor pre audit

Náš názor audítora vyjadrený v tejto správe je konzistentný s dodatočnou správou vypracovanou pre dozornú radu Spoločnosti vykonávajúcu funkciu výboru pre audit, ktorú sme vydali 26. marca 2026.

Neaudítorské služby

Neboli poskytované zakázané neaudítorské služby uvedené v článku 5 ods. 1 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa



štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu a pri výkone auditu sme zostali nezávislí od Spoločnosti.

Počas obdobia, na ktoré sa vzťahuje náš štatutárny audit sme my a ostatné firmy v sieti KPMG neposkytli Spoločnosti žiadne iné služby, ktoré nie sú zverejnené vo výročnej správe alebo v účtovnej závierke Spoločnosti.

Audítorská spoločnosť:

KPMG Slovensko spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 96



Zodpovedný audítor:

Ing. Martin Kršjak
Licencia UDVA č. 990

Bratislava, 31. marca 2026

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 5

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Č D Ě F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 1 2 0 5 0 5 5 5 2 IČO 5 0 8 1 5 8 7 3 SK NACE 6 4 . 9 2 . 0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka malá X veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok od 1 2 0 2 5 do 1 2 2 0 2 5 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 4 do 1 2 2 0 2 4
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)

 Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

HB REAVIS Finance SK IV s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

MLYNSKÉ NIVY

Číslo

5

PSČ

Obec

8 2 1 0 9 BRATISLAVA

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Mestský Súd Bratislava III

Oddiel I Sro, Vložka číslo 118699/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

0 2 / 5 8 3 0 3 0 3 0

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

1 8 . 0 2 . 2 0 2 6

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	4 5 8 7 0 6 5 1	4 5 8 7 0 6 5 1	4 5 7 7 1 9 6 6
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	4 5 0 0 0 0 0 0	4 5 0 0 0 0 0 0	4 5 0 0 0 0 0 0
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11			
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13			
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2		3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15				
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16				
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17				
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18				
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19				
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20				
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	4 5 0 0 0 0 0 0	4 5 0 0 0 0 0 0	4 5 0 0 0 0 0 0	
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22				
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23				
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24				
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	4 5 0 0 0 0 0 0	4 5 0 0 0 0 0 0	4 5 0 0 0 0 0 0	
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26				
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27				
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Brutto - časť 1	Netto
				Korekcia - časť 2	
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	8 7 0 6 5 1	8 7 0 6 5 1	7 7 1 9 6 6
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	6 6 9 6 9 9	6 6 9 6 9 9	6 6 9 6 9 9
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54			
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	6 6 9 6 9 9	6 6 9 6 9 9	6 6 9 6 9 9
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Netto 2	Netto 3
			Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	2 0 0 9 5 2	2 0 0 9 5 2	1 0 2 2 6 7
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 0 0 8	1 0 0 8	1 0 7 9
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 9 9 9 4 4	1 9 9 9 4 4	1 0 1 1 8 8
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74			
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76			
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	4 5 8 7 0 6 5 1	4 5 7 7 1 9 6 6
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	3 6 2 3 6 4	2 4 7 3 9 9
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 0 0 0	5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 0 0 0	5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	2 0 2 0 0 0	2 0 2 0 0 0
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	5 0 0	5 0 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	5 0 0	5 0 0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	3 9 8 9 9	- 8 5 2 5 6
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	3 9 8 9 9	
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		- 8 5 2 5 6
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	1 1 4 9 6 5	1 2 5 1 5 5
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	4 4 9 1 8 6 9 8	4 4 9 2 9 5 1 9
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	4 4 9 0 0 0 0 0	4 4 9 0 0 0 0 0
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	4 4 9 0 0 0 0 0	4 4 9 0 0 0 0 0
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	9 6 6 2	1 8 2 4 1
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	8 5 6 4	9 9 6 4
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	8 5 6 4	6 1 2 4
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126		3 8 4 0
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	1 0 9 8	8 2 7 7
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	9 0 3 6	1 1 2 7 8
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	9 0 3 6	1 1 2 7 8
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	5 8 9 5 8 9	5 9 5 0 4 8
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	5 8 9 5 8 9	5 9 5 0 4 8
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
			*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02		3 3
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05		
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09		3 3
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	3 8 7 7 4	3 5 4 2 0
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12		
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	3 6 6 8 1	3 3 1 4 1
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	1 8 7 4	2 2 7 9
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločností a družstva (523)	17	1 4 2 9	1 7 0 0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	4 4 5	5 7 9
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	2 1 9	
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21		
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26		
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 3 8 7 7 4	- 3 5 3 8 7



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	- 3 6 6 8 1	- 3 3 1 4 1
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	2 1 8 2 9 8 8	2 1 9 6 4 7 9
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	2 1 8 2 9 8 8	2 1 8 8 4 7 9
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	2 1 8 2 5 0 0	2 1 8 8 4 7 9
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	4 8 8	
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		8 0 0 0
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 9 9 9 6 6 9	2 0 0 5 6 3 8
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1 9 9 2 5 9 1	1 9 9 9 3 3 9
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 9 9 2 5 9 1	1 9 9 9 3 3 9
O.	Kurzové straty (563)	52		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	7 0 7 8	6 2 9 9



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	1 8 3 3 1 9	1 9 0 8 4 1
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 4 4 5 4 5	1 5 5 4 5 4
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	2 9 5 8 0	3 0 2 9 9
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 9 5 8 0	3 0 2 9 9
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	1 1 4 9 6 5	1 2 5 1 5 5

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2025

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

HB REAVIS Finance SK IV s. r. o.
Mlynské nivy 5
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

- Poskytovanie úverov a pôžičiek 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 2025 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2025 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 2025 do 31. decembra 2025.

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 31.12.2025 a k 31.12.2024 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 25. septembra 2024 audítorskú spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o., so sídlom Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava, aby vykonávala služby auditu za účtovné obdobie od 01.01.2025 do 31.12.2025.

8. Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Konatelia:		
	Mgr. Peter Andrašina	Mgr. Peter Andrašina
	Tomáš Krajčír	Tomáš Krajčír
Dozorná rada:		
	Katarína Baluchová	Katarína Baluchová
	Ing. Eva Petrydesová	Ing. Eva Petrydesová
	PhDr. Libuša Maxim	PhDr. Libuša Maxim

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2025 a k 31. decembru 2024:

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 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 2025 kladné vlastné imanie v sume 362 364 EUR (k 31. decembru 2024 bolo kladné vlastné imanie v sume 247 399 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 2026 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 18 mesiacov od 31. decembra 2025, aby zhodnotilo predpokladané peňažné toky skupiny a takisto záťažový test pokrývajúci 12 mesiacov na zhodnotenie jej finančnej situácie.

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 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 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:

- 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 vyrovať 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 2025 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.

Výnosy Spoločnosti tvoria prevažne úroky 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.

n) **Oprava chýb minulých období**

V roku 2025 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Prehľad poskytnutých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2025	k 31.12.2024
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.septembra 2027.

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 2025 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:	669 699	0	669 699
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	669 699	0	669 699
Krátkodobé pohľadávky spolu	669 699	0	669 699

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:	669 699	0	669 699
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	669 699	0	669 699
Krátkodobé pohľadávky spolu	669 699	0	669 699

3. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

Názov položky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Pokladnica, ceniny	1 008	1 079
Bežné bankové účty	199 944	101 188
Spolu	200 952	102 267

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 16.

2. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2025:

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	44 900 000	0	0	44 900 000
Vydané dlhopisy	0	44 900 000	0	0	44 900 000
Dlhodobé záväzky spolu	0	44 900 000	0	0	44 900 000
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	8 564	0	8 564
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	8 564	0	8 564
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 098	0	1 098
Daňové záväzky a dotácie	0	0	1 098	0	1 098
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	9 662	0	9 662

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	44 900 000	0	0	44 900 000
Vydané dlhopisy	0	44 900 000	0	0	44 900 000
Dlhodobé záväzky spolu	0	44 900 000	0	0	44 900 000
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	9 964	0	9 964
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	6 124	0	6 124
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	3 840	0	3 840
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	8 277	0	8 277
Daňové záväzky a dotácie	0	0	8 277	0	8 277
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	18 241	0	18 241

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

Záväzky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Hodnota záväzku krytá záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	44 900 000	44 900 000

Záväzky vo výške 44 900 000 EUR sú kryté zárukou HB REAVIS HOLDING S.A. pre prípad neplnenia záväzkov voči investorom.

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	12.09.2025	100 000	449	100%	4,45%	14.9.2027

K 31.decembru 2025 je zabezpečenie dlhopisov nasledovné: zabezpečenie nehnuteľnosťami vo výške: 90 350 000 GBP (na základe ocenenia k 30.júnu 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 veľkovevodstvo, 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	12.09.2024	100 000	449	100%	4,45%	14.9.2027

4. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2025 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2025	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2025
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:	11 278	9 036	11 278	0	9 036
<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>11 278</i>	<i>9 036</i>	<i>11 278</i>	<i>0</i>	<i>9 036</i>
rezerva na účtovnú závierku	0	0	0	0	0
rezerva na audit	7 257	5 900	7 257	0	5 900
rezerva na odmenu 12/25	650	0	650	0	0
rezerva na ZP 12/25	72	0	72	0	0
rezerva na SP 12/25	164	0	164	0	0
rezerva na služby	135	136	135	0	136
Rezerva na odmenu administrátora	3 000	3 000	3 000	0	3 000
Rezervy spolu	11 278	9 036	11 278	0	9 036

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2024	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2024
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:	17 478	11 278	17 478	0	11 278
<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>17 478</i>	<i>11 278</i>	<i>17 478</i>	<i>0</i>	<i>11 278</i>
rezerva na účtovnú závierku	0	0	0	0	0
rezerva na audit	9 360	7 257	9 360	0	7 257
rezerva na odmenu 12/24	1 000	650	1 000	0	650
rezerva na ZP 12/24	100	72	100	0	72
rezerva na SP 12/24	218	164	218	0	164
rezerva na služby	200	135	200	0	135
Rezerva na odmenu administrátora	6 600	3 000	6 600	0	3 000
Rezervy spolu	17 478	11 278	17 478	0	11 278

Spoločnosť použije vytvorené rezervy v roku 2026.

5. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	589 589	595 048
úroky z dlhopisov	589 589	595 048
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Spolu	589 589	595 048

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	2025	2024
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	0	0
Výnosy – úroky z pôžičiek	2 182 988	2 196 479
Čistý obrat celkom	2 182 988	2 196 479

VÝNOSY

2. Ostatné výnosy z finančnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z finančnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2025	2024
Finančné výnosy, z toho:	2 182 988	2 196 479
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>2 182 988</i>	<i>2 196 479</i>
úroky z poskytnutých pôžičiek	2 182 500	2 188 479
spätný odkup dlhopisov k 16.04.24-zisk	0	8 000
úroky z úložky	488	0

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	2025	2024
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	36 681	33 141
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	9 740	11 457
náklady za overenie účtovnej závierky k 31.12.2025	9 740	11 457
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	26 941	21 684
ekonomické a iné poradenstvo	19 573	14 089
softvérové služby	145	20
Právne poradenstvo	1 230	1 272
Financial management, LEI	55	374
Ľudské zdroje	5 731	5 194
ostatné	207	735
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:		
Transakčná daň	219	0
Finančné náklady, z toho:	1 999 669	2 005 638
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	1 999 669	2 005 638
úroky z dlhopisov	1 992 591	1 999 339
bankové poplatky	313	399
ostatné finančné náklady	6 765	5 900

Náklady za audit a poradenstvo

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

Názov položky	2025	2024
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky k 31.12.2025 audítorskou spoločnosťou	9 740	11 457
Spolu	9 740	11 457

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

4. Osobné náklady

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

Názov položky	2025	2024
Osobné náklady, z toho:	1 874	2 279
Ostatné náklady na závislú činnosť	1 429	1 700
Sociálne poistenie	288	392
Zdravotné poistenie	157	187

5. Dane

Názov položky	Stav k 31.12.2024	Zaučtovaná do vlastného imania	Zaučtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2025
Rezervy	11 278	0	-2 242	9 036
Závazky	9 964	0	-1 400	8 564
Celkom	21 242	0	-3 642	17 600
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	4 461	0	-765	3 696
Vplyv zmeny sadzby dane	0	0	0	0
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) po zmene sadzby	4 461		-765	3 696
Odložená daňová pohľadávka zaučtovaná	0		0	0
Odložený daňový záväzok	0		0	0

Spoločnosť neúčtovala k 31. decembru 2025 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 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
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	17 600	21 242
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	2025			2024		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	144 545			155 454		
teoretická daň		30 354	21%		32 645	21%
Daňovo neuznané náklady	17 601	3 696	3%	21 242	4 461	3%
Výnosy nepodliehajúce dani	-21 730	-4 563	-3%	-32 416	-6 807	-4%
Vplyv nevykázanaj odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Spolu		29 487	20%		30 299	19%
Splatná daň z príjmov		29 487	20%		30 299	19%
Daň vyberaná zrážkou		92	0%		0	
Celková daň z príjmov		29 579	20%		30 299	19%

Splatnú daň z príjmov na účte 591 tvorí daň z príjmov 2025 vo výške 29 487 EUR a daň vyberaná zrážkou vo výške 92 EUR.

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 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2025.

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie a zostatky medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2025	2024
Poskytnuté pôžičky - úrok	<i>Materská účtovná jednotka</i> HB REAVIS HOLDING S.A	2 182 500	2 188 479
Nákup služieb	<i>Ostatné spriaznené strany</i> HB REAVIS Slovakia a.s.	20 672	16 086
Nákup služieb	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	1 000	1 000
Nákup služieb	HB REAVIS Consulting k.s.	541	266

		Spriaznená osoba		Stav k	Stav k
				31.12.2025	31.12.2024
	<i>Materská účtovná jednotka</i>				
Poskytnutá pôžička - istina	HB REAVIS HOLDING S.A			45 000 000	45 000 000
Poskytnutá pôžička – časovo rozlíšený úrok	HB REAVIS HOLDING S.A			669 699	669 699
	<i>Ostatné spriaznené strany</i>				
Závazky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a.s.			7 335	4 924
	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.			1230	1 200

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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Priznané odmeny za účtovné obdobie z dôvodu výkonu funkcie, z toho:	0	0	1 429	1 700	1 429	1 700
<i>Priznané odmeny súčasných členov</i>	0	0	1 429	1 700	1 429	1 700
Spolu	0	0	1 429	1 700	1 429	1 700

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2025a 2024 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
	1.1.2025					31.12.2025
Základné imanie	5 000	0	0	0	0	5 000
Ostatné kapitálové fondy	202 000	0	0	0	0	202 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	0	0	0	0	500
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	39 899	39 899
Neuhradená strata minulých rokov	-85 256	0	0	0	85 256	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	125 155	114 965	0	0	-125 155	114 965
Vlastné imanie spolu	247 399	114 965	0	0	0	362 364

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2024	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2024
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Ostatné kapitálové fondy	202 000	0	0	0	202 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	0	0	0	500
Neuhradená strata minulých rokov	-75 224	0	0	-10 032	-85 256
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-10 032	125 155	0	10 032	125 155
Vlastné imanie spolu	122 244	125 155	0	0	247 399

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

Hodnota splateného základného imania predstavuje 5 000 EUR.

2. Vysporiadanie zisku za predchádzajúci rok 2024

Účtovný zisk za rok 2024 vo výške 125 155 EUR bol vysporiadaný nasledovne:

suma vo výške 85 256 EUR sa preúčtovala na účte 429 - Neuhradená strata minulých rokov.

suma vo výške 30 899 EUR sa preúčtovala na účte 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov

3. Vysporiadanie zisku za bežný rok 2025

Štatutárny orgán navrhuje zisk dosiahnutý za rok 2025 vo výške 114 965 EUR preúčtovať na účet 428 - Nerozdelený zisk minulých období.

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou 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	2025	2024
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred odpočítaním úrokových a daňových položiek	-51 436	-33 686
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Zmena stavu rezerv	-2 242	-6 200
Prevádzková strata pred zmenou pracovného kapitálu	-53 678	-39 886
Úbytok záväzkov z obchodného styku a časového rozlíšenia	-1 400	-7 592
Peňažné prostriedky použité v prevádzkovej činnosti	-55 078	-47 478
Zaplatené úroky	-1 998 050	-1 999 680
Prijaté úroky	2 188 479	2 282 054
Zaplatená daň z príjmov	-36 666	-42 014
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	98 685	192 882
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Spätný odkup vydaných dlhopisov	0	-100 000
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	0	-100 000
Prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	98 685	92 882
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	102 267	9 385
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	200 952	102 267

HB REAVIS Finance SK IV s. r. o.
Mlynské nivy 5, 821 09 Bratislava

VÝROČNÁ SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ ZA ROK

2025

I. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno : HB REAVIS Finance SK IV s. r. o.

Sídlo : Mlynské nivy 5, 821 09 Bratislava

IČO : 50 815 873

Dátum vzniku : 20.03.2017

Spôsob vzniku : Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 20.03.2017 v zmysle príslušných ustanovení Z.č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov – Obchodného zákonníka v platnom znení.

Dátum zápisu v OR: 04.04.2017 v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III

Oddiel: Sro, Vložka číslo: 118699/B

Základné imanie : 5 000 EUR

Štatutárny orgán: konatelia

Tomáš Krajčír
Mgr. Peter Andrašina

Konanie menom spoločnosti: Za spoločnosť konajú vždy dvaja konatelia spoločne.

Dozorná rada :

PhDr. Libuša Maxim
Ing. Eva Petrýdesová
Katarína Baluchová

Predmet činnosti:

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

Prehľad spoločníkov k 31. 12.2025:

Meno akcionára	Výška podielu na ZI/absolútna	Výška podielu na ZI/v %	Hlasovacie práva
HB Reavis Holding CZ a.s.	5 000	100	100

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK IV s. r. o. (ďalej ako „Spoločnosť“ alebo „Emitent“) bola zriadená za účelom vydania dlhopisov a poskytovania pôžičiek a úverov niektorým spoločnostiam zo skupiny HB REAVIS. Účtovná jednotka je súčasťou konsolidovaného celku, kde konsolidujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť 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.

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK IV s. r. o. emitovala 14. septembra 2017 dlhopisy pod názvom HB REAVIS 2027 s menovitou hodnotou jedného dlhopisu 100 000 eur, v celkovom objeme 45 000 000 eur pri emisnom kurze 100 %. Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 4,45 % p.a. Úrokové výnosy sú vyplácané ročne, vždy k výročiu emisie. Konečná splatnosť dlhopisov je 14. septembra 2027.

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 konsolidujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť HB Reavis Investments Holding S.A., ktorá je sesterskou spoločnosťou Ručiteľa.

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

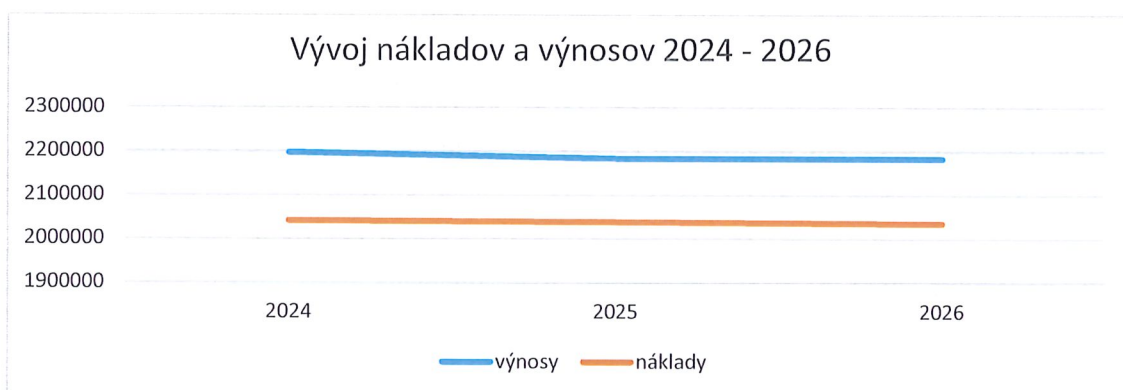
K 31.12.2025 je zabezpečenie dlhopisov nasledovné: zabezpečenie nehnuteľnosťami vo výške: 90 350 000 GBP (na základe ocenenia k 30.6.2023), a to nehnuteľnosťou vo voľnej držbe Elizabeth House, 39 York Road, London, číslo listu vlastníctva TGL267404, nachádzajúca sa na území Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska. Vlastníkom nehnuteľnosti je spoločnosť SIXTYFIVE House S.á.r.l., sídlo. 21, rue Glesener, L-1631 Luxemburg, Luxemburské veľkovevodstvo, registrovaná luxemburským registrom obchodu a spoločností, pod číslom zápisu: B195879.

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

II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku

Zhodnotenie doterajšieho vývoja spoločnosti a predpokladaný vývoj v roku 2026

Výkaz ziskov a strát (EUR) sumarizácia	2024	2025	Plán 2026
Celkové výnosy	2 196 512	2 182 988	2 182 500
Celkové náklady	2 041 058	2 038 443	2 034 590
Výsledok hospodárenia pred zdanením	155 454	144 545	147 910



Spoločnosť HB REAVIS Finance SK IV s. r. o. dosahovala za obdobie od svojho vzniku až do emisie dlhopisov v septembri 2017 nulové výnosy. Po emisii dlhopisov HB REAVIS 2027 spoločnosť zaznamenala úrokové výnosy a náklady s výhľadom na budúce očakávané vyrovnané hospodárenie. Projektované sú až do obdobia konečnej splatnosti dlhopisov rovnomerné hospodárske výsledky, zisky.

Prezentácia vybraných finančných ukazovateľov za spoločnosť HB REAVIS Finance SK IV s. r. o. k 31.12.2025 a porovnanie s bezprostredne predchádzajúcim účtovným obdobím

Súvaha (EUR)			%	absolútna
Vybrané položky	2024	2025	zmena	zmena
Spolu majetok	45 771 966,00	45 870 651,00	0,22	98 685,00
Neobežný majetok	45 000 000,00	45 000 000,00	0,00	0,00
Dlhodobý finančný majetok	45 000 000,00	45 000 000,00	0,00	0,00
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	45 000 000,00	45 000 000,00	0,00	0,00
Obežný majetok	771 966,00	870 651,00	12,78	98 685
Krátkodobé pohľadávky	669 699,00	669 699,00	0,00	0,00
Finančné účty	102 267,00	200 952,00	96,50	98 685,00
Časové rozlíšenie	0,00	0,00	0,00	0,00
Spolu vlastné imanie a záväzky	45 771 966,00	45 870 651,00	0,22	98 685,00
Vlastné imanie	247 399,00	362 364,00	46,47	114 965,00
Základné imanie	5 000,00	5 000,00	0,00	0,00
Zákonné rezervné fondy	500,00	500,00	0,00	0,00
Ostatné kapitálové fondy	202 000,00	202 000,00	0,00	0,00
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-85 256,00	39 899,00	-146,80	125 155,00
neuhradená strata minulých rokov	-85 256,00	0,00	-100,00	85 256,00
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	125 155,00	114 965,00	-8,14	-10190,00
Záväzky	44 929 519,00	44 918 698,00	-0,02	-10 821,00
Dlhodobé záväzky	44 900 000,00	44 900 000,00	0,00	0,00
Krátkodobé záväzky	18 241,00	9 662,00	-47,03	-8579,00
Krátkodobé rezervy	11 278,00	9 036,00	-19,88	-2 242,00
Časové rozlíšenie	595 048,00	589 589,00	-0,92	-5 459,00

Na základe vybraných údajov aktív a pasív za účtovné obdobie 2025 môžeme vidieť, že sa spoločnosť dostala do zisku. V roku 2025 sa zvýšili náklady na hospodársku činnosť. Spoločnosť dosiahla aj v tomto roku kladné vlastné imanie, ktoré sa zvýšilo oproti minulému roku a znížili sa krátkodobé záväzky. Manažment spoločnosti bude náklady a výnosy riadiť v rámci skupiny HB Reavis Holding S.A tak, aby spoločnosť spĺňala podmienky predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti.

Výkaz ziskov (EUR)			%	absolútna
vybrané položky	2024	2025	zmena	zmena
Čistý obrat	2 196 479,00	2 182 988,00	-0,61	-13491
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	33,00	0,00	-100,00	-33,00
Náklady na hospodársku činnosť spolu	35 420,00	38 774,00	9,47	3 354,00
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	0,00	0,00	0,00	0,00
Služby	33 141,00	36 681,00	10,68	3 540,00
Osobné náklady	2 279,00	1 874,00	10,68	3 540,00
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	1 700,00	1 429,00	-15,94	-271,00
Náklady na sociálne poistenie	579,00	445,00	-23,14	-134,00
Dane a poplatky	0,00	219,00	100,00	219,00
Ostatné náklady na HČ	0,00	0,00	0,00	0,00
VH z hospodárskej činnosti	-35 387,00	-38 774,00	9,57	-3 387,00
Pridaná hodnota	-33 141,00	-36 681,00	10,68	-3 540,00
Výnosy z finančnej činnosti spolu	2 196 479,00	2 182 988,00	-0,61	-13 491,00
Výnosové úroky	2 188 479,00	2 182 988,00	-0,25	-5 491,00
Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek	2 188 479,00	2 182 500,00	-0,27	-5 979,00
Ostatné výnosové úroky	8 000,00	488,00	-93,90	-7 512,00
Kurzové zisky	0,00	0,00	0,00	0,00
Náklady na finančnú činnosť	2 005 638,00	1 999 669,00	-0,30	-5 969,00
Nákladové úroky	1 999 339,00	1 992 591,00	-0,34	-6 748,00
Ostatné nákladové úroky	1 999 339,00	1 992 591,00	-0,34	-6 748,00
Kurzové straty	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostatné náklady na finančnú činnosť	6 299,00	7 078,00	12,37	779,00
VH z finančnej činnosti	190 841,00	183 319,00	-3,94	-7 522,00
VH za účtovné obdobie pred zdanením	155 454,00	144 545,00	-7,02	-10 909,00
Daň z príjmov	30 299,00	29 580,00	-2,37	-719,00
Daň z príjmov splatná	30 299,00	29 580,00	-2,37	-719,00
VH za účtovné obdobie po zdanení	125 155,00	114 965,00	-8,14	-10 190,00

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK IV s. r. o. dosiahla v roku 2025 zisk vo výške 114 965 EUR. Spoločnosť je zameraná na finančné služby, z hospodárskej činnosti nedosahuje žiadne výnosy.

Pohľadávky a záväzky

k 31.12.2025 v celých eurách	Pohľadávky	Záväzky
Celkom z toho:	669 699	44 918 698
Krátkodobé	669 699	18 698
Dlhodobé	0	44 900 000
V lehote splatnosti	669 699	44 918 698
Po lehote splatnosti	0	0

Opravné položky k pohľadávkam

Druh pohľadávky	Stav k 01.01.25	Prírastky	Úbytky	Stav k 31.12.25
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0

Poskytnuté pôžičky prepojeným účtovným jednotkám

Dlhodobé pôžičky, z toho:	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	31.12.2025	31.12.2024
HB Reavis Holding S.A.	4,85	10.9.2027	45 000 000	45 000 000
SPOLU			45 000 000	45 000 000

Daňové záväzky a pohľadávky

k 31.12.2025 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Celkom – daňový záväzok	0	0
Daňová licencia	0	0
Daň z príjmov	1 098	0

Finančné výpomoci a bankové úvery

k 31.12.2025 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Celkom	0	0
Bankové úvery dlhodobé	0	0
Bežné bankové úvery	0	0

Tvorba a zúčtovanie ostatných rezerv

Druh rezervy	Stav k 01.01.25	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.25	Predpokladaný rok použitia
Ostatné rezervy	11 278	9 036	11 278	0	9 036	2026

Opis hlavných rizík a neistôt na rok 2026

Spoločnosť neočakáva výrazne negatívne dopady, ktoré by mohli ohroziť investorov do dlhopisov s výnimkou tých rizík, ktoré boli spomenuté v základnom prospekte dlhopisového programu a nových rizík, a to najmä vysoké úrokové sadzby, ktoré majú negatívny vplyv na hodnotu nehnuteľností vo vlastníctve spoločností zo Skupiny HB Reavis, geopolitické riziko, sankcie uvalené na Rusko a ich ekonomické dôsledky ktorých vývoj v súčasnosti Spoločnosť nevie predpokladať

III. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK IV s. r. o. v roku 2025 nevynaložila žiadne náklady v súvislosti s výskumom a vývojom.

IV. Hospodársky výsledok za rok 2025 a návrh na jeho vysporiadanie v roku 2026:

Konatelia spoločnosti navrhli spoločníkovi vysporiadať hospodársky výsledok (zisk) vykázaný k 31.12.2025 vo výške **114 965 Eur** nasledovne:

- Preúčtovanie na nerozdelený zisk minulých rokov **114 965 Eur**

Konatelia zároveň upovedomili spoločníka o kríze spoločnosti podľa § 67a a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. (Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov). V tejto súvislosti neboli prijaté žiadne osobitné opatrenia.

V. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Po 31. decembri 2025 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2025.

VI. Vplyv na životné prostredie a na zamestnanosť

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK IV s. r. o. vzhľadom k predmetu svojho podnikania a počtu zamestnancov nemá významný vplyv na životné prostredie ani na zamestnanosť. Uvedomujeme si však, že aj každodenná spotreba materiálov, energie a dopravy ovplyvňuje životné prostredie, a preto sa v rámci podnikového systému snažíme minimalizovať tieto dopady, napr. triedením odpadu. Snažíme sa dodržiavať a zlepšovať environmentálne správanie a aj povedomie všetkých dotknutých subjektov, dôsledne dodržiavať a aktívne uplatňovať platnú environmentálnu legislatívu a zlepšovať procesy firmy s cieľom znižovať vplyv na životné prostredie.

VII. Existencia organizačnej zložky spoločnosti v zahraničí

Spoločnosť týmto potvrdzuje, že nemá v zahraničí zriadenú žiadnu organizačnú zložku.

VIII. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky podľa § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

V účtovnom období končiacom ku dňu 31. decembra 2025 spoločnosť alebo osoby konajúce vo vlastnom mene, ale na účet spoločnosti, nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky podľa § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

IX. Odkaz na kódex o riadení spoločnosti, ktorý sa na spoločnosť vzťahuje, alebo ktorý sa rozhodla spoločnosť dodržiavať pri riadení a údaj o tom, kde je kódex o riadení spoločnosti verejne dostupný

Spoločnosť neprijala a neuplatňuje Kódex o riadení spoločnosti. Riadi sa Prospektom v zmysle zákona o cenných papieroch, ktorý obsahuje všetky údaje o Emitentovi cenných papierov, ručiteľovi a dlhopisoch. Prospekt, ako aj všetky informácie v ňom uvedené, sú prístupné v sídle Spoločnosti ako aj na webe Emitenta. Emitent sa v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú právne predpisy Slovenskej Republiky, najmä Obchodný zákonník. Emitent sa pri svojej správe a riadení neriadí pravidlami stanovenými v akomkoľvek kódexe správy a riadenia spoločnosti. Kódex správy a riadenia spoločnosti na Slovensku (kódex), ktorý vydala Stredoeurópska asociácia správy a riadenia spoločností, je v skutočnosti iba odporúčaním a nepredstavuje všeobecne záväzné pravidlá, ktorých dodržiavanie by bolo v Slovenskej republike povinné. Pravidlá stanovené v kódexe sa do určitej miery prekrývajú s požiadavkami kladenými na správu a riadenie Emitenta ustanovenými v právnych predpisoch Slovenskej republiky, preto možno konštatovať, že Emitent niektoré pravidlá stanovené v kódexe ku dňu vyhotovenia Výročnej správy dodržiava, avšak vzhľadom na to, že Emitent pravidlá stanovené v kódexe zatiaľ výslovne do svojej správy a riadenia neimplementoval, ani podľa kódexu pri svojej správe a riadení nepostupuje, dáva Emitent pre účely tejto Výročnej správy vyššie uvedené vyhlásenie a to z toho dôvodu, že ho právne predpisy k dodržiavaniu týchto pravidiel nezaväzujú.

X. Všetky významné informácie o metódach riadenia a údaj o tom, kde sú informácie o metódach riadenia zverejnené

Všetky významné informácie o metódach riadenia sú obsiahnuté v stanovách spoločnosti, ktoré sú k dispozícii v sídle spoločnosti a v zbierke listín. Riadiacim orgánom sú konatelia spoločnosti, pričom konajú vždy dvaja konatelia spoločne. Spoločnosť sa riadi a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločnosti, ktoré stanovujú všeobecné záväzné predpisy SR. Okrem toho Emitent na riadenie využíva interné smernice a nariadenia skupiny HB Reavis, ktoré sa vzťahujú na všetky možné činnosti Emitenta. Medzi najviac využívané smernice a postupy využíva organizačný poriadok, podpisový poriadok, systém likvidácie a schvaľovania došlých faktúr, postupy pri účtovaní finančných úverov, emitovaných dlhopisov a pod. Všetky interné predpisy a nariadenia sú k dispozícii na intranete skupiny HB Reavis. Štatutárny orgán Emitenta vykonáva riadiacu činnosť prostredníctvom priebežného dohľadu finančného manažmentu nad činnosťou a hospodárením Emitenta, ďalej sa vykonáva proces pravidelného riadenia a kontroly pri polročných závierkach a posudzuje sa stratégia na ďalšie obdobie. Ďalšie riadiace aj kontrolné funkcie majú za úlohu sledovať zostavovanie a integritu finančných informácií, ktoré spoločnosť poskytuje, a relevanciu účtovných postupov spoločnosti, ako aj skupiny spoločností, v rámci ktorej spoločnosť pôsobí, preskúmať aspoň raz ročne systémy vnútornej kontroly a riadenia rizík a zabezpečiť, aby boli hlavné riziká dobre identifikované a zverejnené, monitorovať nezávislosť a objektivitu externého audítora, a kontrolovať dodržiavanie odporúčaní týkajúcich sa rotácie audítorov a ich odmeňovania,

dohliadať na povahu a rozsah služieb nesúvisiacich s auditom poskytovaných spoločnosti externým audítorom, za účelom prevencie vzniku konfliktu záujmov.

XI. Informácie o odchyľkach od kódexu o riadení spoločnosti a dôvody týchto odchyľok, alebo informácia o neuplatňovaní žiadneho kódexu riadenia spoločnosti a dôvody, pre ktoré sa tak spoločnosť rozhodla

Emitent neprijal a neuplatňuje Kódex o riadení spoločnosti, nakoľko sa riadi Prospektom v zmysle zákona o cenných papieroch ako je uvedené v bode IX vyššie. Spoločnosť zároveň pri svojej činnosti uplatňuje systémy vnútorných kontrol, ako je detailne popísané v nasledujúcom bode XII.

XII. Opis hlavných systémov vnútornej kontroly a riadenia rizík vo vzťahu k účtovnej závierke

V rámci Emitenta sú vykonávané priebežné kontroly väzieb medzi jednotlivými účtami v oblasti finančného majetku, časového rozlíšenia a v oblasti zúčtovacích vzťahov. Proces kontroly je priebežne vyhodnocovaný a v prípade zistených nedostatkov, sú vykonané kroky k rýchlej náprave a k zamedzeniu ich opakovania. Účtovné výkazy sú polročne predávané manažmentu Emitenta. Systém vnútornej kontroly u Emitenta spočíva jednak na internej predpisovej základni obsahujúcej kontrolné mechanizmy a na aktívnej činnosti dozorného orgánu a taktiež na externom audite. Výsledky týchto kontrol a auditov sú predkladané konateľom a dozornej rade Emitenta k ďalšiemu procesu, ktorý obsahuje analýzu, vyvodenie dôsledkov a následných krokov. Jednotlivé riziká Emitent riadi nasledovne: Úverové riziko vyplýva z možnej neschopnosti dlžníkov plniť svoje záväzky v čase ich splatnosti. Úverové riziká sú riešené vrcholovým vedením skupiny HB Reavis (ďalej aj ako „Skupina“) prostredníctvom efektívnej prevádzky oddelení predaja, inkasa, právneho oddelenia a príbuzných oddelení, aby sa zabránilo nadmernému nárastu nedobytných pohľadávok. Hlavným cieľom riadenia rizika likvidity je znížiť riziko tak, že Skupina bude mať dostupné zdroje na plnenie svojich finančných záväzkov a požiadaviek na výšku pracovného kapitálu a na kapitálové výdavky, ku ktorým sa zaviazala. Skupina vedie riadenie likvidity s cieľom zabezpečiť, aby boli po celú dobu k dispozícii finančné prostriedky na plnenie všetkých záväzkov z peňažných tokov v čase, keď sa stanú splatnými. Koncentrácia rizika je obmedzená vďaka diverzifikovanej splatnosti záväzkov Skupiny a diverzifikovaného portfólia finančných zdrojov Skupiny. Skupina riadi riziko likvidity tým, že neustále sleduje predpokladané a aktuálne peňažné toky, financuje svoje portfólio investičného majetku formou dlhodobého financovania a prípadne refinancovania a používa príjem z prenájmu na úhradu krátkodobých záväzkov. Trhové riziko je riziko, že zmeny trhových cien, ako napríklad menových kurzov, úrokových sadzieb a cien (realitné cenové riziko), budú mať vplyv na príjem Skupiny alebo hodnotu finančných nástrojov v držbe, alebo by mohli spôsobiť fluktuáciu budúcich peňažných tokov súvisiacich s finančnými nástrojmi. Cieľom riadenia trhových rizík je riadiť a kontrolovať vystavenie Skupiny trhovým rizikám v rámci prijateľných parametrov pri optimalizácii návratnosti. Trhové riziká Skupiny vyplývajú predovšetkým z otvorených pozícií (a) v cudzích menách a (b) v aktívach a úročných záväzkoch do tej miery, v akej sú vystavené všeobecným a špecifickým pohybom na trhu. Skupina používa finančné deriváty obmedzeným spôsobom tak, aby znížila svoje vystavenie trhovým rizikám. Vystavenie trhovým rizikám sa meria pomocou analýzy citlivosti.

XIII. Informácie o činnosti valného zhromaždenia, jeho právomociach, opis práv akcionárov a postupu ich vykonávania

Spoločnosť má jediného spoločníka, ktorý vykonáva pôsobnosť valného zhromaždenia. Do pôsobnosti valného zhromaždenia patrí:

- a) schválenie konaní urobených osobami konajúcimi v mene spoločnosti pred jej vznikom,
- b) schvaľovanie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky a rozhodnutie o rozdelení zisku alebo úhrade strát,
- c) rozhodovanie o zmene tejto zakladateľskej listiny,
- d) schvaľovanie stanov spoločnosti a ich zmien,
- e) rozhodovanie o zvýšení alebo znížení základného imania spoločnosti a rozhodovanie o nepeňažnom vklade,
- f) vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie konateľov,
- g) vymenovanie a odvolanie prokuristu,
- h) vylúčenie spoločníka podľa právnych predpisov a rozhodovanie o podaní návrhu na vylúčenie spoločníka súdom,
- i) rozhodovanie o udelení súhlasu na prevod obchodného podielu alebo jeho časti na spoločníka alebo na tretiu osobu, o udelení súhlasu na rozdelenie obchodného podielu a o spôsobe naloženia s voľným obchodným podielom,
- j) rozhodovanie o zrušení spoločnosti alebo o zmene právnej formy spoločnosti,
- k) rozhodovanie o schválení zmluvy o predaji podniku alebo o zmluvy o predaji časti podniku,
- l) rozhodovanie o schválení majetkových dispozícií, ktoré sú vyhradené na schválenie valnému zhromaždeniu,
- m) rozhodovanie všetkých vecí, ktoré si valné zhromaždenie vyhradí a ktoré inak patria do pôsobnosti iných orgánov spoločnosti,
- n) ďalšie otázky, ktoré do pôsobnosti valného zhromaždenia zverujú právne predpisy, táto zakladateľská listina alebo stanovy spoločnosti.

Vydanie dlhopisov bolo schválene rozhodnutím konateľov Emitenta zo dňa 3. augusta 2017 a rozhodnutím jediného spoločníka Emitenta zo dňa 3. augusta 2017.

Valné zhromaždenie schválilo dňa 22. mája 2025 účtovnú závierku za predchádzajúce obdobie a 21. októbra 2024 schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r. o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2025.

XIV. Informácie o zložení a činnosti orgánov spoločnosti a ich výborov k 31.12.2025

Najvyšším orgánom spoločnosti je Valné zhromaždenie, ktorým je jediný spoločník HB Reavis Holding CZ a.s. Riadiacim orgánom spoločnosti sú dvaja konatelia: Mgr. Peter Andrašina a Tomáš Krajčír, pričom za spoločnosť konajú vždy dvaja konatelia spoločne. Kontrolným orgánom spoločnosti je dozorná rada, ktorá sa skladá z troch členov: PhDr. Libuša Maxim, Ing. Eva Petřýdesová a Katarína Baluchová, a ktorá zároveň plní funkciu Výboru pre audit.

XV. Štruktúra základného imania vrátane údajov o cenných papieroch, ktoré neboli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu v žiadnom členskom štáte, alebo štáte Európskeho hospodárskeho priestoru s uvedením druhov akcií, opisu práv a povinností s nimi spojených pre každý druh akcií a ich percentuálny podiel na celkovom základnom imaní

Výška základného imania spoločnosti HB REAVIS Finance SK IV s. r. o. je 5 000 EUR a 100% podiel na ňom má spoločnosť HB Reavis Holding CZ a.s.

XVI. Obmedzenia prevoditeľnosti cenných papierov

Práva spojené s Dlhopismi a postup pri ich vykonávaní upravujú právne predpisy Slovenskej republiky, najmä Zákon o dlhopisoch, Zákon o cenných papieroch, Obchodný zákonník a Zákon o konkurze. Majiteľ Dlhopisu má predovšetkým právo na splatenie menovitej hodnoty a vyplatenie príslušného úrokového výnosu, v každom prípade v súlade s Prospektom. Práva spojené s Dlhopismi nebudú obmedzené, s výnimkou všeobecných obmedzení vyplývajúcich z právnych predpisov, ktoré sa týkajú práv veriteľov všeobecne (predovšetkým podľa Zákona o konkurze) a s výnimkou práv, ktoré sú podmienené súhlasom Schôdze v súlade s Podmienkami a Zákonom o dlhopisoch. Práva z Dlhopisov sa premlčujú uplynutím 10 rokov odo dňa ich splatnosti. Závazky z Dlhopisov budú zakladať priame, všeobecné, nepodmienené, nepodriadené a zabezpečené záväzky Emitenta (v rozsahu Ručenia podľa Podmienok), ktoré majú navzájom rovnocenné postavenie (pari passu) bez akýchkoľvek vzájomných preferencií a prinajmenšom rovnocenné postavenie (pari passu) so všetkými ostatnými terajšími alebo budúcimi priamymi, všeobecnými, nepodmienenými, nepodriadenými a obdobne zabezpečenými záväzkami Emitenta, s výnimkou tých záväzkov, ktoré môžu mať prednostné postavenie výhradne z titulu kogentných ustanovení právnych predpisov aplikujúcich sa všeobecne na práva veriteľov. Dlhopisy budú voľne prevoditeľné bez obmedzenia, nie je s nimi spojené žiadne predkupné alebo výmenné právo.

XVII. Kvalifikovaná účasť na základnom imaní podľa osobitného predpisu

HB Reavis Holding CZ a.s.– 100 %

XVIII. Majitelia cenných papierov s osobitnými právami kontroly s uvedením opisu týchto práv

Nie sú známy majitelia cenných papierov s osobitnými právami kontroly.

XIX. Obmedzenia hlasovacích práv

Nie sú známe obmedzenia hlasovacích práv majiteľov cenných papierov.

XX. Dohody medzi majiteľmi cenných papierov, ktoré sú spoločnosti známe a ktoré môžu viesť k obmedzeniam prevoditeľnosti cenných papierov a obmedzeniam hlasovacích práv

Nie sú známe takéto dohody medzi majiteľmi cenných papierov.

XXI. Pravidlá upravujúce vymenovanie a odvolanie členov štatutárneho orgánu a zmeny stanov

Valné zhromaždenie, ako najvyšší orgán spoločnosti je oprávnený rozhodovať o zmene zakladateľskej listiny spoločnosti, ako aj o vymenovaní a odvolaní konateľov spoločnosti. Valné zhromaždenie je uznášaniaschopné, ak sú prítomní spoločníci, ktorí majú aspoň polovicu všetkých hlasov. Na rozhodovanie o zmene zakladateľskej listiny spoločnosti je potrebný súhlas aspoň 2/3 väčšiny všetkých hlasov spoločníkov. Na rozhodovanie o vymenovaní a odvolaní konateľov spoločnosti je potrebný súhlas jednoduchej väčšiny hlasov prítomných spoločníkov.

XXII. Právomoci štatutárneho orgánu, najmä ich právomoci rozhodnúť o vydaní akcií, alebo spätnom odkúpení akcií

Konatelia rozhodujú o všetkých otázkach spoločnosti, ktoré nie sú podľa zakladateľskej listiny spoločnosti, právnych predpisov alebo rozhodnutia valného zhromaždenia vyhradené valnému zhromaždeniu. Konatelia najmä:

- a) konajú v mene spoločnosti ako jej štatutárny orgán, pričom konatelia nie sú oprávnení konať v rozpore s právnymi predpismi, touto zakladateľskou listinou alebo rozhodnutiami valného zhromaždenia,
- b) vykonávajú uznesenia valného zhromaždenia,
- c) zabezpečujú bežné záležitosti spoločnosti,
- d) vykonávajú práva a povinnosti zamestnávateľa,
- e) zvolávajú valné zhromaždenie,
- f) predkladajú valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku, a to spolu s výročnou správou, ak ju je podľa právnych predpisov spoločnosť povinná vyhotoviť, a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát,
- g) predkladajú valnému zhromaždeniu na prerokovanie a rozhodnutie otázky, ktoré podľa právnych predpisov, tejto zakladateľskej listiny, a stanov spoločnosti, ak boli prijaté, patria do pôsobnosti valného zhromaždenia,
- h) zabezpečujú riadne vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva,
- i) vedú zoznam spoločníkov,
- j) informujú spoločníkov o záležitostiach spoločnosti,
- k) zabezpečujú vyhotovenie výročnej správy, ak je ju spoločnosť povinná podľa právnych predpisov vyhotoviť, riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej účtovnej závierky,
- l) zabezpečujú inventarizáciu majetku a záväzkov spoločnosti,
- m) konajú za spoločnosť v dobe od založenia spoločnosti do jej vzniku.

XXIII. Všetky významne dohody, ktorých je spoločnosť zmluvnou stranou a ktoré nadobudnú účinnosť, menia sa, alebo ktorých platnosť sa skončí v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov, ku ktorej došlo v súvislosti s ponukou na prevzatie a o jej účinkoch, s výnimkou prípadu, ak by ju ich zverejnenie vážne poškodilo

Spoločnosť nie je zmluvnou stranou v takýchto dohodách.

XXIV. Všetky významné dohody uzatvorené medzi spoločnosťou a členmi jej orgánov, alebo zamestnancami, na ktorých základe sa im má poskytnúť náhrada, ak sa ich funkcia, alebo pracovný pomer skončí vzdaním sa funkcie, výpoveďou zo strany zamestnanca, ich odvolaním, výpoveďou zo strany zamestnávateľa bez uvedenia dôvodu, alebo sa ich funkcia, alebo pracovný pomer skončí v dôsledku ponuky na prevzatie

Spoločnosť neuzavrela dohody s vyššie uvedeným obsahom.

XXV. Vyjadrenie dozornej rady

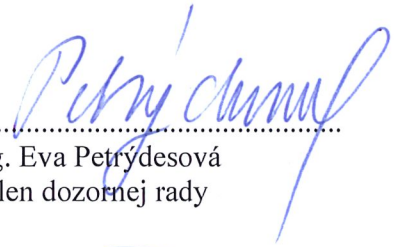
Dozorná rada spoločnosti vykonávala svoju činnosť v zmysle platnej legislatívy a spoločenskej zmluvy. Počas svojich zasadnutí sa zaoberala správami konateľov o vývoji makroekonomickej situácie na trhu komerčných nehnuteľností, úrovni obsadenosti, základného nájomného, platobnej disciplíny nájomcov a obchodnej výkonnosti spoločnosti HB REAVIS Finance SK IV s. r. o. Dozorná rada preskúmala účtovnú závierku spoločnosti ako aj návrh konateľov na vysporiadanie straty za rok 2025.

Dozorná rada súhlasí s návrhom konateľov a odporúča spoločnosti schváliť návrh tak ako je predložený, t.j. hospodársky výsledok za rok 2025 – zisk vo výške **114 965 EUR** preúčtovať na nerozdelený zisk minulých rokov.

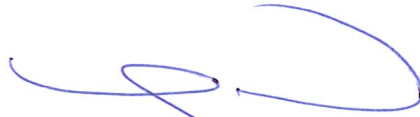


.....
Katarína Balúchová
člen dozornej rady

Výročnú správu predkladajú:



.....
Ing. Eva Petrášková
člen dozornej rady



.....
Tomáš Krajčír
konateľ



.....
Mgr. Peter Andrašina
konateľ