

HB REAVIS Finance SK IV s. r. o.

**Účtovná závierka a Výročná správa
k 31. decembru 2019
a Správa nezávislého audítora**

apríl 2020

Správa nezávislého audítora

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

Správa z auditu účtovnej závierky

Náš názor

Podľa nášho názoru vyjadruje účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu HB REAVIS Finance SK IV s. r. o. (ďalej „Spoločnosť“) k 31. decembru 2019, výsledok jej hospodárenia a peňažné toky za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o účtovníctve“).

Náš názor je v súlade s našou dodatočnou správou z 30. apríla 2020 pre Výbor pre audit, ktorého funkciu vykonáva Dozorná rada.

Čo sme auditovali

Účtovná závierka Spoločnosti obsahuje:

- súvahu k 31. decembru 2019,
- výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil a
- poznámky k účtovnej závierke, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Základ pre náš názor

Náš audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Naša zodpovednosť vyplývajúca z týchto štandardov je ďalej opísaná v časti našej správy Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočným a vhodným východiskom pre náš názor.

Nezávislosť

Od Spoločnosti sme nezávislí v zmysle Etického kódexu pre účtovných odborníkov, ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov pri Medzinárodnej federácii účtovníkov (ďalej „Etický kódex“), ako aj v zmysle ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej „Zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, ktoré sa vzťahujú na náš audit účtovnej závierky v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky, ktoré na nás kladie Zákon o štatutárnom audite a Etický kódex.

Podľa nášho najlepšieho vedomia a svedomia, vyhlasujeme, že neaudítorské služby poskytnuté HB Reavis Holding S.A. a jej dcérskym spoločnostiam (ďalej „skupina HB Reavis“) sú v súlade s platnými právnymi predpismi a nariadeniami v Slovenskej republike a taktiež sme neposkytli také neaudítorské služby, ktoré sú zakázané na základe Nariadenia (EÚ) č. 537/2014.

V období od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 sme Spoločnosti neposkytli žiadne neaudítorske služby.

Náš prístup k auditu

Prehľad

Hladina významnosti

Celková hladina významnosti za Spoločnosť je 450 tisíc EUR a predstavuje približne 1% z hodnoty celkového majetku Spoločnosti k 31. decembru 2019.

Kľúčové záležitosti auditu

- Audit pohľadávky z úveru spriaznenej strane

Náš audit sme navrhli s ohľadom na hladinu významnosti a na základe posúdenia rizík významných nesprávností v účtovnej závierke. Zvážili sme najmä oblasti, v ktorých vedenie Spoločnosti uplatnilo svoj subjektívny úsudok, napríklad v súvislosti s významnými účtovnými odhadmi, v rámci ktorých boli použité predpoklady a zvážené budúce udalosti, ktoré sú vzhľadom na ich povahu neisté. Tak ako v prípade všetkých našich auditov sme zohľadnili tiež riziko spojené s možným obchádzaním interných kontrol vedením, a okrem iného sme zvážili aj to, či existujú dôkazy o zaujatosti, ktorá predstavuje riziko významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu.

Rozsah nášho auditu Spoločnosti sme prispôbili tak, aby sme mohli vykonať dostatočnú prácu, ktorá nám umožní vyjadriť názor k účtovnej závierke ako celku, pričom sme zohľadnili štruktúru Spoločnosti, účtovné procesy a kontroly ako aj odvetvie, v ktorom Spoločnosť pôsobí.

Hladina významnosti

Rozsah nášho auditu bol ovplyvnený aplikáciou hladiny významnosti. Audit je navrhnutý tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby. Nesprávnosti sú považované za významné, ak jednotlivito alebo v súhrne môžu ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov vykonané na základe účtovnej závierky.

Na základe nášho profesionálneho úsudku sme stanovili určité kvantitatívne limity pre hladinu významnosti, vrátane celkovej hladiny významnosti za Spoločnosť pre účtovnú závierku ako celok, ako je uvedené v tabuľke nižšie. Tie nám spolu so zvážením kvalitatívnych aspektov pomohli stanoviť rozsah nášho auditu, jeho povahu, načasovanie a rozsah našich audítorských postupov ako aj pri vyhodnocovaní vplyvov nesprávností, jednotlivito ako aj súhrnne, na účtovnú závierku ako celok.

Celková hladina významnosti

450 tisíc EUR

Ako sme ju stanovili

Hladinu významnosti sme stanovili ako približne 1% z hodnoty celkového majetku Spoločnosti k 31. decembru 2019.

Zdôvodnenie spôsobu stanovenia hladiny významnosti

Spoločnosť vydala dlhopisy a takto získané prostriedky následne požičala svojej spriaznenej strane. Vzhľadom k tomuto charakteru činnosti Spoločnosti, považujeme za vhodné stanovenie hladiny významnosti na základe celkových aktív.

Kľúčové záležitosti auditu

Kľúčové záležitosti auditu sú záležitosti, ktoré podľa nášho profesionálneho úsudku boli najvýznamnejšie pre náš audit účtovnej závierky v bežnom účtovnom období. Tieto záležitosti boli posúdené v kontexte nášho auditu účtovnej závierky ako celku, aby sme si na ňu mohli vytvoriť náš názor, a z tohto dôvodu nevyjadrujeme samostatný názor k jednotlivým záležitostiam.

Kľúčové záležitosti auditu

Ako náš audit zohľadnil dané kľúčové záležitosti

Audit pohľadávky z úveru spriaznenej strane

Úverová pohľadávka vrátane nezaplatených úrokov v sume 45,6 mil. EUR k 31. decembru 2019 voči spriaznenej strane HB Reavis Holding S.A. predstavuje takmer celý majetok Spoločnosti. Z tohoto dôvodu si hodnota pohľadávky a jej splatenie v budúcnosti vyžadovala významnú časť pozornosti audítora.

Existenciu a hodnotu pohľadávky sme okrem kontroly na úverovú zmluvu a uskutočnené platby odsúhlasili aj konfirmáciou pohľadávok k 31. decembru 2019.

Súčasne sme na základe našich znalostí skupiny HB Reavis a auditovanej konsolidovanej závierky HB Reavis Holding S.A. k 31. decembru 2019 posúdili, že k úverovej pohľadávke k súvahovému dňu nebolo nutné tvoriť opravnú položku.

Na základe našich vykonaných procedúr sme neidentifikovali žiadne významné nesprávnosti.

Posúdenie predpokladu nepretržitého fungovania účtovnej jednotky ("going concern")

Koncom decembra 2019 boli zverejnené prvé správy ohľadom obmedzeného množstva prípadov nákazy neznámym ochorením v Číne, neskôr označeným ako COVID-19, Koronavírus. V dôsledku rýchleho rozšírenia do celého sveta 11. marca 2020 vyhlásila Svetová zdravotnícka organizácia toto ochorenie za pandémiu. Vplyvom šírenia tejto pandémie jednotlivé vlády štátov vo svete prijali kroky a opatrenia za účelom zmiernenia dopadov tejto pandémie. V dôsledku týchto opatrení došlo k spomaleniu ekonomickej aktivity s okamžitým vplyvom na podnikateľskú aktivitu.

Vzhľadom na aktuálnu neistotu ohľadom možnej dĺžky pôsobenia nepriaznivého vplyvu COVID-19 na svetovú ekonomiku, podnikanie v segmente nehnuteľností a na skupinu HB Reavis ako primárneho dlžníka Spoločnosti nie je možné presne určiť budúce dopady tejto pandémie na Spoločnosť. Potenciálna neschopnosť plnenia svojich záväzkov zo strany skupiny HB Reavis by mohla negatívne ovplyvniť schopnosť Spoločnosti pokračovať v nepretržitom fungovaní. Manažment Spoločnosti na základe diskusií s manažmentom skupiny HB Reavis verí, že skupina HB Reavis si bude schopná plniť svoje záväzky v čase ich splatnosti. Manažment Spoločnosti je presvedčený o správnosti pripravenia účtovnej závierky spoločnosti k 31. decembru 2019 na základe predpokladu nepretržitého fungovania (viď odsek VI. v účtovnej závierke).

Od manažmentu Spoločnosti sme získali posúdenie nepretržitého fungovania skupiny HB Reavis pričom sme posúdili relevantnosť jednotlivých vstupov. Taktiež sme posúdili jednotlivé predpoklady aplikované na analýzu za účelom zohľadnenia možných budúcich krízových situácií.

Aj keď vplyv COVID-19 na trh s nehnuteľnosťami ako ani na skupinu HB Reavis ako takú nie je možné v aktuálnej situácii presne odhadnúť, posúdili sme primeranosť vstupných predpokladov a zhodnotili, že prehľad očakávaných peňažných tokov skupiny HB Reavis po aplikovaní krízových scenárov je v čase vydania nášho výroku primeraný vzhľadom na súčasné očakávanie ďalšieho vývoja ekonomiky. Posúdili sme zverejnenie v manažmentu Spoločnosti v poznámkach k účtovnej závierke, a uvedené zverejnenie v udalostiach po súvahovom dni považujeme za dostatočné.

Správa k ostatným informáciám a informáciám uvedeným vo Výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za ostatné informácie. Ostatné informácie obsahujú Výročnú správu (ale neobsahujú účtovnú závierku a našu správu audítora k nej).

Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na ostatné informácie.

V súvislosti s našim auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou prečítať si ostatné informácie, ktoré sú definované vyššie a pritom zvážiť, či sú tieto ostatné informácie významne nekonzistentné s účtovnou závierkou alebo s našimi poznatkami získanými počas auditu, alebo či máme iný dôvod sa domnievať, že sú významne nesprávne.

Pokiaľ ide o Výročnú správu, posúdili sme, či obsahuje zverejnenia, ktoré vyžaduje Zákon o účtovníctve, Zákon o burze cenných papierov č. 429/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov a Zákon č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách v znení neskorších predpisov, Zákonom č. 513/1991 Z.z. - Obchodný zákonník (ďalej len „platnou legislatívou“).

Na základe prác vykonaných počas nášho auditu sme dospeli k názoru, že:

- informácie uvedené vo Výročnej správe za rok, za ktorý je účtovná závierka pripravená, sú v súlade s účtovnou závierkou, a že
- Výročná správa bola vypracovaná v súlade s platnou legislatívou.

Navyše na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme počas auditu získali, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo Výročnej správe. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

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

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a objektívnu prezentáciu účtovnej závierky v súlade so Zákonom o účtovníctve, a za internú kontrolu, ktorú štatutárny orgán považuje za potrebnú pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za posúdenie toho, či je Spoločnosť schopná nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za zverejnenie prípadných okolností súvisiacich s pokračovaním Spoločnosti v činnosti, ako aj za zostavenie účtovnej závierky za použitia predpokladu pokračovania v činnosti v dohľadnej dobe, ibaže by štatutárny orgán buď mal zámer Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo tak bude musieť urobiť, pretože realisticky inú možnosť nemá.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohliadanie nad procesmi finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primerané uistenie o tom, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá bude obsahovať náš názor. 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 úhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe účtovnej závierky.

Počas celého priebehu auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus ako súčasť auditu podľa Medzinárodných audítorských štandardov. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká výskytu významných nesprávností v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy, ktoré reagujú na tieto riziká, a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na to, aby tvorili východisko pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti, ktorá je výsledkom podvodu, je vyššie než v prípade nesprávnosti spôsobenej chybou, pretože podvod môže znamenať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné opomenutie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy, ktoré sú za daných okolností vhodné, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a s nimi súvisiacich zverejnených informácií zo strany štatutárneho orgánu.
- Vyhodnocujeme, či štatutárny orgán v účtovníctve vhodne používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov aj to, 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 takáto významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, sme povinní modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania 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 zodpovednými za správu a riadenie komunikujeme okrem iných záležitostí plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu a významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré identifikujeme počas nášho auditu.

Osobám zodpovedným za správu a riadenie sme poskytli vyhlásenie, že sme dodržali relevantné etické požiadavky ohľadom našej nezávislosti, a aby sme s nimi komunikovali ohľadom všetkých vzťahov a ďalších záležitostí, o ktorých by bolo možné rozumne uvažovať, že by mohli mať vplyv na našu nezávislosť, a kde to bolo relevantné, ohľadom súvisiacich protiopatrení.

Zo záležitostí komunikovaných osobám povereným správou a riadením, sme určili tie záležitosti, ktoré boli najvýznamnejšie počas auditu účtovnej závierky za bežné obdobie, a preto sú považované za kľúčové záležitosti auditu. Tieto záležitosti uvádzame v správe audítora, okrem prípadov, keď zákon alebo nariadenie zakazuje zverejnenie danej záležitosti, alebo keď vo veľmi zriedkavých prípadoch rozhodneme, že záležitosť by nemala byť uvedená v našej správe, pretože nepriaznivé dôsledky jej zverejnenia by dôvodne mohli prevážiť nad verejným záujmom takejto komunikácie.

Správa k ostatným právnym a regulačným požiadavkám

Naše vymenovanie za nezávislých audítorov

Za audítorov Spoločnosti sme boli prvýkrát vymenovaní v roku 2017. Naše vymenovanie bolo obnovované každoročne rozhodnutím valného zhromaždenia, čo predstavuje celkové neprerušené obdobie audítorskej zákazky 3 roky.

Audítorom zodpovedným za audítorskú zákazku a túto správu nezávislého audítora je Ing. Mojmír Kačák.



PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o.
SKAU licencia č. 161

Bratislava, 30. apríla 2020



Ing. Mojmír Kačák
UDVA licencia č. 1147



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 9

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

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

Á Ä B Č D É 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	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac Rok
2 1 2 0 5 0 5 5 5 2	X riadna	malá	od 1 2 0 1 9
IČO			Za obdobie do 1 2 2 0 1 9
5 0 8 1 5 8 7 3	mimoriadna	X veľká	
SK NACE	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 1 8 do 1 2 2 0 1 8
6 4 . 9 2 . 0			

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

H B R E A V I S F i n a n c e S K I V s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

M l y n s k é N i v y

Číslo

1 6

PSČ

Obec

8 2 1 0 9 B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O k r e s n ý S ú d B r a t i s l a v a I

O d d i e l : S r o , V l o ž k a č í s l o : 1 1 8 6 9 9 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

0 2 / 5 8 3 0 3 0 3 0

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

1 5 . 3 . 2 0 1 9

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



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie				Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	Netto 2		
				Korekcia - časť 2	Netto 3		
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	4 5 6 7 1 9 6 4	4 5 6 7 1 9 6 4	4 5 6 3 1 8 8 0		
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.	Oceniiteľné 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 hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14					



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
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				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
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		6 7 1 9 6 4	6 7 1 9 6 4
					6 3 1 8 8 0
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			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
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 2 8 2 7 4	6 2 8 2 7 4
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54			6 2 8 2 7 4
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			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
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 2 8 2 7 4	6 2 8 2 7 4
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			6 2 8 2 7 4
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 prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	
				Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	4 3 6 9 0		4 3 6 9 0	
						3 6 0 6
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 1 6		1 1 6	
						4 4 0
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	4 3 5 7 4		4 3 5 7 4	
						3 1 6 6
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				

Ozna- čenie 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 6 7 1 9 6 4	4 5 6 3 1 8 8 0
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	6 2 1 8 3	2 2 2 6 6
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	1 2 5 0 0 0	9 5 0 0 0
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	5 0 0	
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	5 0 0	
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie 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 účasťín (+/- 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	- 7 8 2 3 4	- 9 3 0 6 3
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (/-/429)	99	- 7 8 2 3 4	- 9 3 0 6 3
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	9 9 1 7	1 5 3 2 9
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	4 5 0 1 1 7 7 4	4 5 0 1 1 6 0 7
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	4 5 0 0 0 0 0 0	4 5 0 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 podielo- vej 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 5 0 0 0 0 0 0	4 5 0 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		



Ozna- čenie 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		3 3
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
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		
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		
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		3 3
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 1 7 7 4	1 1 5 7 4
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 1 7 7 4	1 1 5 7 4
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	5 9 8 0 0 7	5 9 8 0 0 7
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	5 9 8 0 0 7	5 9 8 0 0 7
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)	01	2 0 4 7 5 0 0	2 0 4 7 5 0 0
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02		
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		
**	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	2 7 4 5 1	2 2 3 0 4
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 4	
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	2 5 0 9 5	1 9 8 3 4
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	1 9 7 6	2 4 3 7
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	1 5 0 0	1 8 5 0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	4 7 6	5 8 7
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	3 6 6	3 3
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	- 2 7 4 5 1	- 2 2 3 0 4



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	- 2 5 1 0 9	- 1 9 8 3 4
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	2 0 4 7 5 0 0	2 0 4 7 5 0 0
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 0 4 7 5 0 0	2 0 4 7 5 0 0
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	2 0 4 7 5 0 0	2 0 4 7 5 0 0
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
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		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	2 0 1 0 1 3 2	2 0 0 9 8 6 7
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	2 0 0 2 5 0 0	2 0 0 2 5 0 2
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	2 0 0 2 5 0 0	2 0 0 2 5 0 2
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
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 6 3 2	7 3 6 5



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	3 7 3 6 8	3 7 6 3 3
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	9 9 1 7	1 5 3 2 9
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57		
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58		
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	9 9 1 7	1 5 3 2 9

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2019

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

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

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

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

V roku 2019 Spoločnosť poskytovala úvery a pôžičky z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt, ako svoju hlavnú činnosť.

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 24. mája 2019 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2019 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 2019 do 31. decembra 2019.

5. Údaje o skupine

Spoločnosť sa zahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti HB Reavis Holding S.A., 21 Rue Glesener, L-1631 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg. Túto konsolidovanú účtovnú závierku možno dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemala k 31.decembru 2019 a k 31. decembru 2018 žiadnych zamestnancov.

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 10. septembra 2019 spoločnosť PricewaterhouseCoopers Slovensko, s.r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2019.

8. Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Konatelia:	Mgr. Peter Malovec Mgr. Peter Andrašina Marián Herman	Mgr. Peter Malovec od 14.11.2018 Mgr. Peter Andrašina od 14.11.2018 Marián Herman
Dozorná rada:	Peter Vážan Katarína Baluchová Ing. Eva Petrýdesová	Peter Vážan Katarína Baluchová od 14.11.2018 Ing. Eva Petrýdesová

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2019 a k 31. decembru 2018:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov	
	absolútne	v %				
HB REAVIS GROUP B.V.	5 000	100	100	0		100
Spolu	5 000	100	100	0		100

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Spoločnosť k 31. decembru 2019 vykázala kladné vlastné imanie vo výške 62 183 EUR (k 31. decembru 2018 kladné vlastné imanie vo výške 22 266 EUR). Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala zisk vo výške 9 917 EUR (k 31. decembru 2018 zisk vo výške 15 329 EUR). Spoločnosť zvýšila ostatné kapitálové fondy z pôvodných 95 000 EUR v roku 2018 na 125 000 EUR. Úhrada ostatných kapitálových fondov bola uskutočnená dňa 29. apríla 2019 od spoločnosti HB REAVIS GROUP B.V. Spoločnosť zároveň schválením účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie rozhodla o vytvorení rezervného fondu vo výške 500 EUR.

Na Spoločnosť sa vzťahujú ustanovenia § 67a - § 67i Obchodného zákonníka o spoločnosti v kríze a Zákon č. 7/2005 Z. z., §3, bod 3 Zákona o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov, keďže vykázaný pomer vlastného imania a záväzkov je menej ako 8 ku 100.

Spoločnosť zároveň dodržala všetky povinnosti súvisiace s touto legislatívou. V súlade s bodom 3 paragrafu 3, Zákona o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov vedenie Spoločnosti prihliadlo na očakávané výsledky ďalšieho prevádzkovania podniku. Vedenie Spoločnosti je rozhodnuté zabezpečiť aby náklady, výnosy a vlastné imanie Spoločnosti boli v rámci skupiny HB REAVIS riadené tak, aby Spoločnosť udržala dostatočné pozitívne vlastné imanie, ktoré bude v súlade s požiadavkami uvedenej legislatívy. Vzhľadom na tieto skutočnosti je vedenie Spoločnosti presvedčené, že je možné odôvodnene predpokladať že bude možné v prevádzkovaní podniku. 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.

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.

b) 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 nevymožiteľnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

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

c) Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

d) 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.

e) 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.

f) Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácií sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť vytvorila rezervy na zostavenie účtovnej závierky, odmenu člena dozornej rady, audit a poplatok za pridelenie LEI kódu.

g) 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.

h) Zamestnanecké požitky

Platy, mzdy, príspevky do štátnych dôchodkových a poisťných fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

i) Vydané dlhopisy

Vydané dlhopisy pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Rozdiel medzi menovitou hodnotou a emisným kurzom je časovo rozlišovaný do nákladov prostredníctvom účtov časového rozlíšenia.

Náklady súvisiace s emisiou sa účtujú jednorazovo do účtovného obdobia, v ktorom vznikli.

j) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

k) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužitú daňovú odpocť a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnať voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

Spoločnosť neúčtovala k 31. decembru 2019 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

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb.

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

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

n) Porovnateľné údaje

Niektoré údaje za predošlé účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnateľných údajov nemala dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania a výsledku hospodárenia v predchádzajúcom období. Táto zmena sa týkala tabuľky Odsúhlasenia vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou z príjmov a výsledkom hospodárenia pred zdanením v sekcii IV bod 5.

o) Oprava chýb minulých období

V roku 2019 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý finančný majetok

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

[illegible]

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý finančný majetok	Podielové CP a podiely v prepojených ÚJ	Podielové CP a podiely s podielovou účasťou okrem prepojených ÚJ	Ostatné realizovateľné cenné papiere	Pôžičky prepojeným ÚJ	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojených ÚJ	Ostatné pôžičky	Dlhové CP a Ostatný DFM	Pôžičky a ostatný DFM s dobou splatnosti najviac jeden rok	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie												
Stav k 1.1.2018	0	0	0	45 000 000	0	0	0	0	0	0	0	45 000 000
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2018	0	0	0	45 000 000	0	0	0	0	0	0	0	45 000 000
Opravné položky												
Stav k 1.1.2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav k 31.12.2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota												
Stav k 1.1.2018	0	0	0	45 000 000	0	0	0	0	0	0	0	45 000 000
Stav k 31.12.2018	0	0	0	45 000 000	0	0	0	0	0	0	0	45 000 000

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým finančným majetkom:

Dlhodobý finančný majetok	Hodnota k 31.12.2019	Hodnota k 31.12.2018
Dlhodobý finančný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0	0
Dlhodobý finančný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

2. Pohľadávky

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2019 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
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	628 274	0	628 274
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	628 274	0	628 274
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	628 274	0	628 274

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	628 274	0	628 274
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	628 274	0	628 274
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	628 274	0	628 274

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s pohľadávkami a informácie o pohľadávkach krytých záložným právom sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávky	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	0	0
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

3. Poskytnuté pôžičky

Prehľad poskytnutých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
		p. a. v %		k 31.12.2019	k 31.12.2018	k 31.12.2019	k 31.12.2018
Dlhodobé pôžičky, z toho:	x	x	x	x	x	45 000 000	45 000 000
HB Reavis Holding S.A.	EUR	4,55	10.9.2027	45 000 000	45 000 000	45 000 000	45 000 000
Spolu	x	x	x	x	x	45 000 000	45 000 000

4. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

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.

2. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2019:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti viac ako päť rokov	zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	45 000 000	0	0	0	45 000 000
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	0	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	45 000 000	0	0	0	45 000 000
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	45 000 000	0	0	0	45 000 000
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	0	0	0

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu závazky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé závazky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné závazky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé závazky, z toho:	45 000 000	0	0	0	45 000 000
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé závazky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	0	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	45 000 000	0	0	0	45 000 000
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé závazky	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé závazky spolu	45 000 000	0	0	0	45 000 000
Krátkodobé závazky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné závazky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé závazky, z toho:	0	0	33	0	33
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové závazky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné závazky	0	0	33	0	33
Krátkodobé závazky spolu	0	0	33	0	33

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

Záväzky	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	45 000 000	45 000 000

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

3. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2019 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2019	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2019
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:	11 574	11 774	11 574	0	11 774
<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>11 574</i>	<i>11 774</i>	<i>11 574</i>	<i>0</i>	<i>11 774</i>
rezerva na odmenu 12/19	800	800	800	0	800
rezerva na ZP 12/19	80	80	80	0	80
rezerva na SP 12/19	174	174	174	0	174
rezerva na účtovnú závierku	420	420	420	0	420
rezerva na audit	10 000	10 300	10 000	0	10 300
rezerva na valuácie	0	0	0	0	0
rezerva na LEI kód	100	0	100	0	0
Rezervy spolu	11 574	11 774	11 574	0	11 774

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2018	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2018
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:	10 920	11 574	10 920	0	11 574
<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>10 920</i>	<i>11 574</i>	<i>10 920</i>	<i>0</i>	<i>11 574</i>
rezerva na odmenu 12/18	0	800	0	0	800
rezerva na ZP 12/18	0	80	0	0	80
rezerva na SP 12/18	0	174	0	0	174
rezerva na účtovnú závierku	420	420	420	0	420
rezerva na audit	9 000	10 000	9 000	0	10 000
rezerva na valuácie	1 500	0	1 500	0	0
rezerva na LEI kód	0	100	0	0	100
Rezervy spolu	10 920	11 574	10 920	0	11 574

Spoločnosť použije vytvorené rezervy v roku 2020.

4. Vydané dlhopisy

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	12.09.2019	100 000	450	100%	4,95%	14.9.2027

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota v EUR	Počet ks	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
HBR 2027	100 000	450	100%	4,95%	14.9.2027

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. Dlhopisy boli kryté nehnuteľným majetkom vo vlastníctve spoločnosti POLCOM INVESTMENT XVIII SP. Z O. O., so sídlom ul. Postępu 14, 02-676 Varšava, Poľská republika, REGON číslo 146967453, NIP číslo 5213659547 a to konkrétne pozemkom č. 20 o výmere 19 975 m², druh pozemku: ostatné zastavané plochy (Bi - Inne tereny zabudowane), ktorý sa nachádza na ulici Burakowska č. 14, 01-066 Varšava, Poľská republika, a ktorý je evidovaný pod číslom WA4M/00227311/5 v registri pozemkov a záložných práv (Księga wieczysta) vedenom Obvodným súdom pre Varšavu – časť Mokotów, 10. oddelením registra pozemkov a záložných práv.

Koncom roka 2019 bola vyššie spomenutá nehnuteľnosť slúžiaca ako zabezpečenie na ulici Burakowska nahradená nasledujúcimi nehnuteľnosťami, na ktoré bolo dňa 8. novembra 2019 zriadené záložné právo a ktoré sú vo vlastníctve spoločností:

INLOGIS VII s.r.o. so sídlom Mlynské nivy 16 Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09
IČO 35 939 672, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 36370/B a to konkrétne

- Pozemok, parcely registra „C“, parcelné čísla 5221/28 o výmere 2 087 m², ostatná plocha, 5353/33 o výmere 12 216 m², zastavaná plocha a nádvorie, 5353/50 o výmere 954 m², zastavaná plocha a nádvorie, 5353/87 o výmere 7 719 m², zastavaná plocha a nádvorie, 5353/88 o výmere 4 154 m², zastavaná plocha a nádvorie, 5354/20 o výmere 35 970 m², ostatná plocha a 5355 o výmere 8 165 m², záhrada
- Situované medzi ulicami Klokočova a Košická – mestská časť Bratislava - Petržalka

INLOGIS V s.r.o. so sídlom Mlynské nivy 16 Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09
IČO 47 234 717, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 73942/B a to konkrétne

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 5354/21 o výmere 8 519 m², ostatná plocha
Situovaný medzi ulicami Klokočova a Košická – mestská časť Bratislava - Petržalka

INLOGIS IV s.r.o. so sídlom Mlynské nivy 16 Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09
IČO 47 234 652, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 73904/B a to konkrétne

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 5353/67 o výmere 6 079 m², zastavaná plocha a nádvorie - Situovaný medzi ulicami Klokočova a Košická – mestská časť Bratislava - Petržalka

Smart City Bridge s.r.o. so sídlom Mlynské nivy 16 Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09
IČO 50 734 091, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 117396/B a to konkrétne

- Pozemok, parcely registra „C“, parcelné čísla
9186/29 o výmere 66 m², zastavaná plocha a nádvorie,
9186/42 o výmere 87 m², zastavaná plocha a nádvorie,
9193/480 o výmere 596 m², zastavaná plocha a nádvorie,
9193/481 o výmere 611 m², zastavaná plocha a nádvorie,
9193/482 o výmere 27 m², zastavaná plocha a nádvorie,
9206/1 o výmere 2 628 m², zastavaná plocha a nádvorie,
9206/2 o výmere 153 m², zastavaná plocha a nádvorie,
9206/3 o výmere 459 m², zastavaná plocha a nádvorie,
9206/4 o výmere 1 344 m², zastavaná plocha a nádvorie,
9206/8 o výmere 212 m², zastavaná plocha a nádvorie a
9206/17 o výmere 65 m², zastavaná plocha a nádvorie,
Situovaný na ulici Prístavná – mestská časť Bratislava - Ružinov

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

5. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	598 007	598 007
úroky z dlhopisov	598 007	598 007
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Spolu	598 007	598 007

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Čistý obrat

Informácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2019	2018
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	0	0
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	0	0
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	2 047 500	2 047 500
Čistý obrat celkom	2 047 500	2 047 500

VÝNOSY

2. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2019	2018
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou	0	0
Obstaranie zásob vlastnou dopravou	0	0
Ostatná aktivácia	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Výnosy z dotácií	0	0
Ostatné	0	0
Finančné výnosy, z toho:	2 047 500	2 047 500
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>2 047 500</i>	<i>2 047 500</i>
bankové úroky	0	0
úroky z pôžičiek	2 047 500	2 047 500
poplatky za poskytnutie pôžičiek	0	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	2019	2018
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	25 095	19 834
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>10 670</i>	<i>11 268</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	10 670	11 268
iné uisťovacie audítorské služby	0	0
súvisiace audítorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	0
ostatné neaudítorské služby	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>14 425</i>	<i>8 566</i>
nájomné	300	300
oceňovacie služby	0	-1 500
licenčné poplatky	0	0
Valuácie	6 000	0
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	1 700	0
softvérové služby	6 289	9 044
ostatné	136	722
Náklady na IT	0	0
Náklady na telekomunikačné služby	0	0
Poplatky platené Skupine	0	0
Personálny leasing	0	0
Ostatné	0	0
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Predaj materiálu	0	0
Manká a škody	0	0
Zostatková cena predaného dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	0	0
Finančné náklady, z toho:	2 010 132	2 009 867
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>2 010 132</i>	<i>2 009 867</i>
úroky z dlhopisov	2 002 500	2 002 500
bankové poplatky	332	425
odmeny za emisiu dlhopisov	0	0
ostatné finančné náklady	7 300	342
poplatky agentom	0	6 600

4. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2019	2018
Osobné náklady, z toho:	1 976	2 437
Mzdy	0	0
Ostatné náklady na závislú činnosť	1 500	1 850
Sociálne poistenie	326	402
Zdravotné poistenie	150	185

5. Dane

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
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	7 676	11 515
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	1 714	1 996
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	2019			2018		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	9 917			15 329		
teoretická daň		2 083	21%		3 219	21%
Daňovo neuznané náklady	0	0		0	0	
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		0	0	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	42		0	0	
Umorenie daňovej straty	-10 117	-2 125		-8 770	-1 842	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	-1 377	
Spolu		0	0%		0	0,00%
Splatná daň z príjmov		0			0	
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		0			0	

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

VI. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Koncom decembra 2019 boli zverejnené prvé správy ohľadom obmedzeného množstva prípadov nákazy neznámym ochorením v Číne, neskôr označeným ako COVID-19, Koronavírus. V dôsledku rýchleho rozšírenia do celého sveta 11. marca 2020 vyhlásila Svetová zdravotnícka organizácia toto ochorenie za pandémiu. Vplyvom šírenia tejto pandémie jednotlivé vlády štátov vo svete prijali kroky a opatrenia za účelom zmiernenia dopadov tejto pandémie. V dôsledku týchto opatrení došlo k spomaleniu ekonomickej aktivity s okamžitým vplyvom na podnikateľskú aktivitu.

Manažment Spoločnosti posúdil vplyv COVID-19 na HB Reavis Holding S.A. a jej dcérske spoločnosti (ďalej len "Skupina") ako najvýznamnejšieho dlžníka Spoločnosti. Skupina informovala manažment Spoločnosti, že aj napriek neistote ohľadom novej dĺžky pôsobenia nepriaznivého vplyvu COVID-19 na svetovú ekonomiku, odlišné odvetvia a na Skupinu ako takú, manažment Skupiny sa zameria na nasledujúce kľúčové oblasti a podrobil očakávané peňažné toky Skupiny krízovým scenárom, za účelom zistenia odolnosti tohto negatívneho vplyvu COVID-19 na Skupinu:

- Likvidita a prístup k existujúcim a novým úverom;
- Možnosť plnenia špecifických úverových podmienok na Skupinou uzavretých úveroch;
- Znižujúci sa dopyt, prepád predajov a tlak na maržu pôsobený na Skupinu existujúcimi alebo potenciálnymi nájomcami v oblasti maloobchodu, zdieľaného pracoviska alebo ubytovacích zariadení;
- Narušenie existujúcich domácich alebo medzinárodných dodávateľských reťazcov, logistiky a nedostatok pracovníkov v oblasti developerskej činnosti z dôvodu obmedzení na ochranu zdravia, negatívny vplyv na plánované developerské náklady a práce v oblasti developerských činností.

Aj napriek tomu, že aktuálne nie je možné presne posúdiť súčasný vplyv COVID-19 na skupinu, ako ani jeho budúce účinky, na základe tejto analýzy a vo svetle posudzovaných scenárov, Skupina verí, že má vybudovanú silnú finančnú pozíciu, ktorá jej umožní ustáť aktuálne narušenie ekonomického prostredia.

Manažment bude pokračovať v monitorovaní vývoja ekonomických vplyvov a ich vplyv na Skupinu vrátane jej činností, úverových zmlúv a špecifických úverových podmienok, ako aj hodnoty a odhady prezentované v konsolidovaných finančných výkazoch a priložených poznámkach ku konsolidovaným finančným výkazom.

Na základe získaného posúdenia manažment Spoločnosti neočakáva podstatný nepriaznivý vplyv na Spoločnosť v budúcnosti.

Okrem uvedenej udalosti po 31. decembri 2019 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2019.

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2019	2018
Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv			
Navýšenie OKF	HB REAVIS GROUP B.V.	30 000	0
Ostatné spriaznené strany			
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s.	7 009	8 137
Poskytnuté pôžičky - úrok	HB REAVIS HOLDING S.A	2 047 500	2 047 500
Nákup služieb	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	1 200	0
		Stav k	Stav k
		31.12.2019	31.12.2018
Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv			
Ostatné spriaznené strany			
Poskytnutá pôžička - istina	HB REAVIS HOLDING S.A	45 000 000	45 000 000
Závázky z obchodného styku	HB REAVIS Slovakia a.s.	0	0
Rezervy	HB REAVIS Slovakia a.s.	420	420
Poskytnutá pôžička - úrok	HB REAVIS HOLDING S.A	628 274	628 274

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

Názov položky	Konatelia		Dozorná rada		Ostatné		Spolu	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Priznané odmeny za účtovné obdobie z dôvodu výkonu funkcie, z toho:	0	0	1 500	1 850	0	0	1 500	1 850
<i>Priznané odmeny súčasných členov</i>	0	0	1 500	1 850	0	0	1 500	1 850
Spolu	0	0	1 500	1 850	0	0	1 500	1 850

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

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

Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

IX. PREHLAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2019
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	95 000	30 000	0	0	125 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	500	0	0	500
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhrazená strata minulých rokov	-93 063	0	0	14 829	-78 234
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	15 329	9 917	0	-15 329	9 917
Vlastné imanie spolu	22 266	40 417	0	-500	62 183

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2018	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2018
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	75 000	20 000	0	0	95 000
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	0	0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhrazená strata minulých rokov	0	0	0	-93 063	-93 063
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-93 063	15 329	0	93 063	15 329
Vlastné imanie spolu	-13 063	35 329	0	0	22 266

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

Hodnota splateného základného imania predstavuje 5 000 EUR.

2. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2018

Účtovný zisk za rok 2018 vo výške 15 329,22 EUR bol použitý nasledovne:

-suma vo výške 500 EUR na vytvorenie rezervného fondu spoločnosti

-suma vo výške 14 829,22 EUR sa použila na úhradu straty spoločnosti vedenej na účte 429 – Neuhradená strata minulých rokov.

3. Rozdelenie zisku za bežný rok 2019

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol rozdelenie zisku za rok 2019.

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2019	2018
Výsledok hospodárenia pred zdanením	9 917	15 329
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	0	0
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	0	0
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	0
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	0	0
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	200	654
Úrokové náklady (netto)	2 002 500	2 002 502
Úrokové výnosy (netto)	-2 047 500	-2 047 500
Bankové poplatky	7 632	7 365
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do nepeňažných operácií	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-27 251	-21 651
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	0	0
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-33	-17 645
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	-27 284	-39 296

Názov položky	2019	2018
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	-27 284	-39 296
Zaplatené úroky	-2 002 500	-2 002 502
Prijaté úroky	2 047 500	2 030 671
Zaplatená daň z príjmov	0	-2 880
Vyplatené dividendy	0	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	17 716	-14 007
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	0	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	0
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	30 000	20 000
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	0	0
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	0	0
Zaplatené bankové poplatky a finančné náklady	-7 632	-7 365
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	22 368	12 635
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	40 084	-1 371
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	3 606	4 977
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	43 690	3 606

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

VÝROČNÁ SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ ZA ROK
2019

I. Charakteristika spoločnosti

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

Sídlo : Mlynské Nivy 16, 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 Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 118699/B

Základné imanie : 5 000 EUR

Štatutárny orgán: konatelia
Marián Herman
Mgr. Peter Andrašina
Mgr. Peter Malovec

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

Dozorná rada :
Peter Vážan
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. 2019:

Meno akcionára	Výška podielu na ZI/absolútna	Výška podielu na ZI/v %	Hlasovacie práva
HB REAVIS GROUP B.V.	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., 21 Rue Glesener, L-1631 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg.

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.

Dlhopisy boli kryté nehnuteľným majetkom vo vlastníctve spoločnosti POLCOM INVESTMENT XVIII SP.ZO.O., so sídlom ul. Postępu 14, 02-676 Varšava, Poľská republika, REGON číslo 146967453, NIP číslo 5213659547 a to konkrétne pozemkom č.20 o výmere 19 975 m², druh pozemku: ostatné zastavané plochy (Bi – Inne terany zabudowane), ktorý sa nachádza na ulici Burakowska č.14, 01-066 Varšava, Poľská republika a ktorý je evidovaný pod číslom WA4M/00227311/5 v registri pozemkov a záložných práv (Księga wieczysta) vedenom Obvodným súdom pre Varšavu – časť Mokotów, 10. oddelením registra pozemkov a záložných práv.

Koncom roka 2019 bola vyššie spomenutá nehnuteľnosť slúžiaca ako zabezpečenie na ulici Burakowska nahradená nasledujúcimi nehnuteľnosťami, na ktoré bolo dňa 8. novembra 2019 zriadené záložné právo a ktoré sú vo vlastníctve spoločností:

INLOGIS VII s.r.o. so sídlom Mlynské nivy 16 Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09, IČO 35 939 672, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 36370/B a to konkrétne

- Pozemok, parcely registra „C“, parcelné čísla 5221/28 o výmere 2 087 m², ostatná plocha, 5353/33 o výmere 12 216 m², zastavaná plocha a nádvorie, 5353/50 o výmere 954 m², zastavaná plocha a nádvorie, 5353/87 o výmere 7 719 m², zastavaná plocha a nádvorie, 5353/88 o výmere 4 154 m², zastavaná plocha a nádvorie, 5354/20 o výmere 35 970 m², ostatná plocha a 5355 o výmere 8 165 m², záhrada
- Situované medzi ulicami Klokočova a Košická – mestská časť Bratislava - Petržalka

INLOGIS V s.r.o. so sídlom Mlynské nivy 16 Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09, IČO 47 234 717, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 73942/B a to konkrétne

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 5354/21 o výmere 8 519 m², ostatná plocha
Situovaný medzi ulicami Klokočova a Košická – mestská časť Bratislava - Petržalka

INLOGIS IV s.r.o. so sídlom Mlynské nivy 16 Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09, IČO 47 234 652, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka č.73904/B a to konkrétne

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 5353/67 o výmere 6 079 m², zastavaná plocha a nádvorie - Situovaný medzi ulicami Klokočova a Košická – mestská časť Bratislava - Petržalka

Smart City Bridge s.r.o. so sídlom Mlynské nivy 16 Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09, IČO 50 734 091, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 117396/B a to konkrétne

- Pozemok, parcely registra „C“, parcelné čísla
9186/29 o výmere 66 m², zastavaná plocha a nádvorie,
9186/42 o výmere 87 m², zastavaná plocha a nádvorie,
9193/480 o výmere 596 m², zastavaná plocha a nádvorie,
9193/481 o výmere 611 m², zastavaná plocha a nádvorie,
9193/482 o výmere 27 m², zastavaná plocha a nádvorie,
9206/1 o výmere 2 628 m², zastavaná plocha a nádvorie,
9206/2 o výmere 153 m², zastavaná plocha a nádvorie,
9206/3 o výmere 459 m², zastavaná plocha a nádvorie,
9206/4 o výmere 1 344 m², zastavaná plocha a nádvorie,
9206/8 o výmere 212 m², zastavaná plocha a nádvorie a
9206/17 o výmere 65 m², zastavaná plocha a nádvorie,
Situovaný na ulici Prístavná – mestská časť Bratislava - Ružinov

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

II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku

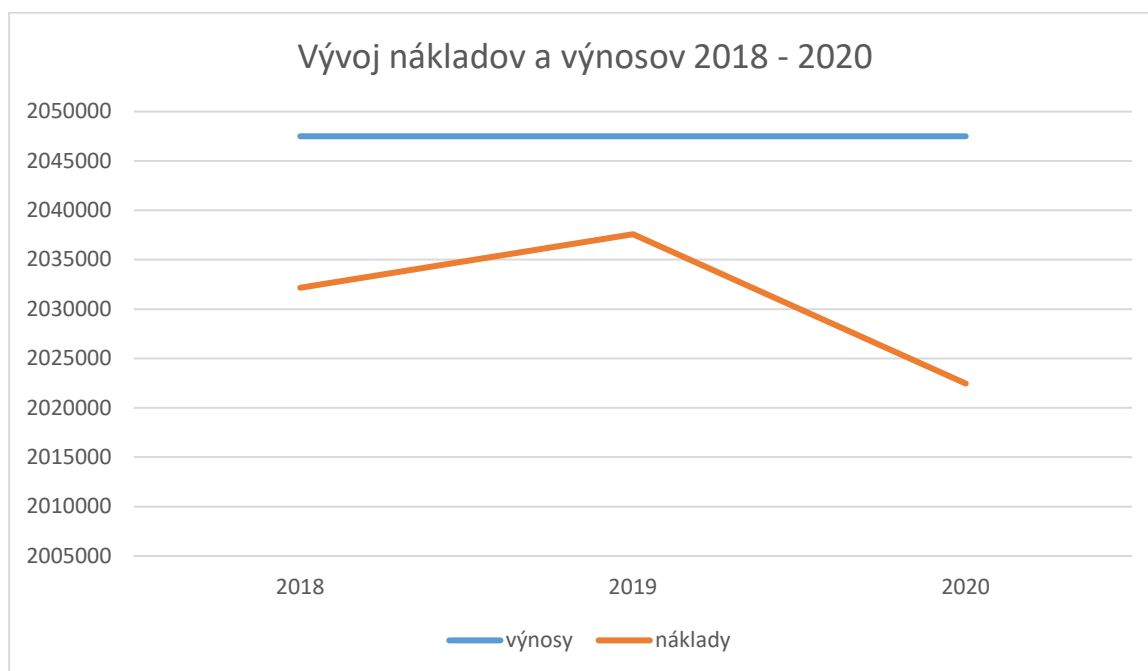
- Makroekonomický vývoj v roku 2019

Aj v roku 2019 patrilo Slovensko v raste HDP s hodnotou 3.5% medzi jednu z najvýkonnejších krajín v oblasti eurozóny, ako aj strednej a východnej Európy. Miera nezamestnanosti, so 5.6 % na konci roka 2019, dosahovala najnižšiu úroveň v samostatnej histórii a zároveň rast reálnych miezd zostal silný.

V roku 2020 sa však očakáva, že so zavedením reštriktívnych opatrení zapríčinených vírusom COVID-19 sa Slovenská ekonomika a globálna ekonomika dostanú do recesie čo môže mať negatívny dopad na hospodárenie spoločnosti. Zatiaľ nie je možné predpovedať hĺbku a dĺžku tejto recesie.

Zhodnotenie doterajšieho vývoja spoločnosti a predpokladaný vývoj v roku 2020

Výkaz ziskov a strát (EUR) sumarizácia	2018	2019	PLÁN
			2020
Celkové výnosy	2 047 500	2 047 500	2 047 500
Celkové náklady	2 032 171	2 037 583	2 022 460
Výsledok hospodárenia pred zdanením	15 329	9 917	25 040



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 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 31.12.2019 a porovnanie s bezprostredne predchádzajúcim účtovným obdobím

Súvaha (EUR)	2018	2019	%	absolútna
Vybrané položky			zmena	zmena
Spolu majetok	45 631 880	45 671 964	0,09%	40 084
Neobežný majetok	45 000 000	45 000 000	0%	0
Dlhodobý finančný majetok	45 000 000	45 000 000	0%	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	45 000 000	45 000 000	0%	0
Obežný majetok	631 880	671 964	6,34%	40 084
Krátkodobé pohľadávky	628 274	628 274	0%	0
Finančné účty	3 606	43 690	1111,59%	40 084
Časové rozlíšenie	0	0	0%	0
Spolu vlastné imanie a záväzky	45 631 880	45 671 964	0,09%	40 084
Vlastné imanie	22 266	62 183	179,27%	39 917
Základné imanie	5 000	5 000	0%	0
Zákonné rezervné fondy	0	0	0%	0
Ostatné kapitálové fondy	95 000	125 000	31,58%	30 000
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-93 063	-78 234	N/A	-78 234
neuhradená strata minulých rokov	-93 063	-78 234	N/A	-78 234
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	15 329	9 917	-35,30%	-5 412
Záväzky	45 011 607	45 011 774	0,00%	167
Dlhodobé záväzky	45 000 000	45 000 000	0%	0
Krátkodobé záväzky	33	0	-100%	-33
Krátkodobé rezervy	11 574	11 774	1,73%	200
Časové rozlíšenie	598 007	598 007	0%	0

Na základe vybraných údajov aktív a pasív za účtovné obdobie 2019 môžeme vidieť, že sa spoločnosť dostala do zisku. Bolo to spôsobené hlavne tým, že výrazne klesli náklady na hospodársku činnosť a taktiež ostatné náklady na finančnú činnosť v porovnaní s minulým rokom. Spoločnosť má konzistentnú výšku záväzkov, pričom oproti minulému obdobiu výrazne poklesli krátkodobé záväzky. Spoločnosť dosiahla v tomto roku aj kladné vlastné imanie, nakoľko okrem spomínaného dosiahnutého zisku boli navýšené ostatné kapitálové fondy o 30 000 EUR. Manažment spoločnosti bude náklady a výnosy riadiť v rámci skupiny

HB REAVIS tak, aby spoločnosť spĺňala podmienky predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti.

Výkaz ziskov (EUR) vybrané položky	2018	2019	% zmena	absolútna zmena
Čistý obrat	2 047 500	2 047 500	0%	0
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	0	0	0%	0
Náklady na hospodársku činnosť spolu	22 304	27 451	23,08%	5 147
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	0	14	0%	14
Služby	19 834	25 095	26,53%	5 261
Osobné náklady	2 437	1 976	-18,91%	-461
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	1 850	1 500	-18,91%	-350
Náklady na sociálne poistenie	587	476	-18,91%	-111
Dane a poplatky	33	366	1009,09%	333
Ostatné náklady na HČ	0	0	0%	0
VH z hospodárskej činnosti	-22 304	-27 451	23,08%	5 147
Pridaná hodnota	-19 834	-25 109	26,56%	5 275
Výnosy z finančnej činnosti spolu	2 047 500	2 047 500	0%	0
Výnosové úroky	2 047 500	2 047 500	0%	0
Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek	2 047 500	2 047 500	0%	0
Ostatné výnosové úroky	0	0	0%	0
Kurzové zisky	0	0	0%	0
Náklady na finančnú činnosť	2 009 867	2 010 132	0,01%	265
Nákladové úroky	2 002 502	2 002 500	0%	-2
Ostatné nákladové úroky	2 002 502	2 002 500	0%	-2
Kurzové straty	0	0	0%	0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	7 365	7 632	3,63%	267
VH z finančnej činnosti	37 633	37 368	-0,70%	-265
VH za účtovné obdobie pred zdanením	15 329	9 917	-35,31%	-5 412
Daň z príjmov	0	0	0%	0
Daň z príjmov splatná	0	0	0%	0
VH za účtovné obdobie po zdanení	15 329	9 917	-35,31%	-5 412

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK IV s. r. o. dosiahla v roku 2019 zisk vo výške 9 917 EUR. Spoločnosť je zameraná na finančné služby, z hospodárskej činnosti nedosahuje žiadne výnosy.

Pohľadávky a záväzky

k 31.12.2019 v celých eurách	Pohľadávky	Záväzky
Celkom z toho:	628 274	45 011 774
Krátkodobé	628 274	11 774
Dlhodobé	0	45 000 000
V lehote splatnosti	628 274	45 011 774
Po lehote splatnosti	0	0

Opravné položky k pohľadávkam

Druh pohľadávky	Stav k 01.01.19	Prírastky	Úbytky	Stav k 31.12.19
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0

Poskytnuté pôžičky prepojeným účtovným jednotkám

Dlhodobé pôžičky, z toho:	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	31.12.2018	31.12.2019
HB Reavis Holding S.A.	4,55	10.9.2027	45 000 000	45 000 000
SPOLU			45 000 000	45 000 000

Daňové záväzky a pohľadávky

k 31.12.2019 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Celkom – daňový záväzok	0	0
Daňová licencia	0	0
Preddavok na daň zo mzdy	0	0

Finančné výpomoci a bankové úvery

k 31.12.2018 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 01.01.19	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.19	Predpokladaný rok použitia
Ostatné rezervy	11 574	11 774	11 574		11 774	2020

Očakávaný vývoj v roku 2020

Výhľad vývoja hospodárskej aktivity v eurozone na rok 2020 sa prudko zhoršil a je spojený s veľmi vysokou neistotou. Pandémia COVID-19, ktorá sa začala v Číne a nedávno sa rozšírila do Európy a celého sveta, predstavuje výrazne negatívny šok, má mať minimálne v krátkodobom horizonte značne nepriaznivý vplyv na hospodársku aktivitu v eurozóne a dotkne sa ponuky aj dopytu. Z oslabenia hospodárskej aktivity vyplýva pomalší rast vývozu z eurozóny a narušenie globálnych dodávateľských reťazcov. Očakáva sa, že aktuálne prudké korekcie na svetových akciových trhoch povedú k zníženiu dôvery spotrebiteľov a podnikov. Prísne opatrenia na obmedzenie šírenia nákazy okrem toho nepriaznivo ovplyvnia ponukovú stránku ekonomiky a budú mať výrazne negatívny vplyv na dopyt. Obchodná činnosť spoločnosti HB Reavis Finance SK IV je závislá od skupiny HB Reavis plniť si svoje záväzky. Nemožno úplne vylúčiť, že podstatný negatívny dopad hospodárskej krízy a neistota ohľadne ďalšieho vývoja situácie v súvislosti s pandemiou môže negatívne ovplyvniť aj plnenie si záväzkov skupiny HB Reavis.

III. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť HB REAVIS Finance IV s. r. o. v roku 2019 nevynaložila žiadne náklady v súvislosti s výskumom a vývojom.

IV. Hospodársky výsledok za rok 2019 a návrh na jeho vysporiadanie v roku 2020:

Konatelia spoločnosti navrhli spoločníkovi vysporiadať hospodársky výsledok (zisk) vykázaný k 31.12.2019 vo výške **9 917,40 Eur** nasledovne:

- Preúčtovanie na neuhradenú stratu minulých rokov **9 917,40 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

Koncom decembra 2019 boli zverejnené prvé správy ohľadom obmedzeného množstva prípadov nákazy neznámym ochorením v Číne (neskôr označeným ako COVID-19, Koronavírus), ktoré boli nahlásené Svetovej zdravotníckej organizácii. Počas prvých mesiacov roka 2020 sa vírus rozšíril celosvetovo. Spoločnosť posúdila dôsledky rozšírenia vírusu ako udalosť po konci účtovného obdobia, ktorá si nevyžadujú úpravu účtovnej závierky. Vedenie Spoločnosti nie je momentálne schopné plne posúdiť dôsledky rozšírenia Koronavírusu na jej budúcu finančnú pozíciu a prevádzkovú činnosť, avšak v závislosti od ďalšieho vývoja situácie, dopady môžu byť negatívne a významné. Všeobecne sa však očakáva, že so zavedením reštriktívnych opatrení sa Slovenská ekonomika a globálna ekonomika dostane do recesie čo môže mať negatívny dopad na hospodárenie spoločnosti.

Okrem uvedenej udalosti po 31.12.2019 do dňa vyhotovenia tejto správy nenastali udalosti osobitného významu.

VI. Vplyv na životné prostredie a na zamestnanosť

Spoločnosť HB REAVIS Finance 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 2019 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 neriadi 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 odchýlkach od kódexu o riadení spoločnosti a dôvody týchto odchýlok, alebo informácia o neuplatňovaní žiadneho kódexu riadenia spoločnosti a dôvody, pre ktoré sa tak spoločnosť rozhodla

Spoločnosť sa v účtovnom období pri svojej správe a riadení neriadila pravidlami stanovenými v akomkoľvek kódexe správy a riadenia spoločností, pretože takáto povinnosť mu nevyplyva zo žiadnych právnych predpisov.

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

Vnútna kontrola vychádza z vnútorných smerníc skupiny vzťahujúcich sa k vedeniu účtovníctva. Medzi interné predpisy využívané spoločnosťou patrí predovšetkým podpisový poriadok, obeh účtovných dokladov, účtový rozvrh, vnútorný predpis upravujúci pravidlá týkajúce sa dlhodobého hmotného a nehmotného majetku, pravidlá pre účtovanie nákladov a výnosov, predpisy upravujúce problematiku inventarizácií, predpisy upravujúce pravidlá pre účtovanie o opravných položkách, tvorbe a zúčtovaní rezerv, pravidlá pre zostavenie účtovnej závierky a ďalšie interné predpisy. 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 schválené rozhodnutím konateľov Emitenta zo dňa 3. Augusta 2017 a rozhodnutím jediného spoločníka Emitenta zo dňa 3. Augusta 2017.

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

Spoločnosť nemá zriadené predstavenstvo, jej štatutárnym orgánom sú traja konatelia: Marián Herman, Mgr. Peter Malovec a Mgr. Peter Andrašina pričom za spoločnosť konajú vždy dvaja konatelia spoločne

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 GROUP B.V.

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. Záväzky 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 GROUP B.V. – 100 %

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

Nie sú známe 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 otázku, 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

Ustanovenia ohľadom zmeny ovládania alebo kontrolných pomerov emitenta sú bližšie špecifikované v bode 4.16 prospektu cenného papiera HB Reavis Finance SK IV s. r. o. (Prospektus dlhopisu HB Reavis 2027).

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 IV s. r. o. Dozorná rada preskúmala účtovnú závierku spoločnosti ako aj návrh konateľov na rozdelenie zisku za rok 2019.

Dozorná rada súhlasí s návrhom konateľov a odporúča spoločnosti schváliť návrh tak ako je predložený, t.j. hospodársky výsledok za rok 2019 – zisk vo výške **9 917,40 EUR** preúčtovať na neuhradenú stratu minulých rokov.

.....
Peter Vážan
člen dozornej rady

.....
Ing. Eva Petrádesová
člen dozornej rady

Výročnú správu predkladajú:

.....
Marián Herman
konateľ

.....
Mgr. Peter Andrašina
konateľ