

HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s.

**Účtovná závierka k 31. decembru 2019
zostavená podľa Medzinárodných štandardov
pre finančné výkazníctvo platných v Európskej Únii**

OBSAH

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA K 31. DECEMBRU 2019:

| | |
|---|---|
| Výkaz o finančnej situácii | 1 |
| Výkaz ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku | 2 |
| Výkaz zmien vo vlastnom imaní | 3 |
| Výkaz peňažných tokov | 4 |

Poznámky k účtovnej závierke

| | | |
|----|---|----|
| 1 | Všeobecné informácie..... | 5 |
| 2 | Základné zásady pre zostavenie účtovnej závierky | 5 |
| 3 | Nové účtovné štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré Spoločnosť aplikovala po prvýkrát v roku 2019..... | 6 |
| 4 | Nové účtovné štandardy, ktoré Spoločnosť predčasne neaplikuje | 7 |
| 5 | Peniaze a peňažné ekvivalenty | 8 |
| 6 | Pohľadávky z obchodného styku | 8 |
| 7 | Pohľadávky voči akcionárom..... | 8 |
| 8 | Závazky z obchodného styku a rezervy | 8 |
| 9 | Daň z príjmov | 9 |
| 10 | Riadenie finančného rizika | 10 |
| 11 | Riadenie kapitálu..... | 11 |
| 12 | Transakcie so spriaznenými stranami | 11 |
| 13 | Udalosti po konci účtovného obdobia | 13 |

Správa nezávislého audítora

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s.:

Správa z auditu účtovnej závierky

Náš názor

Podľa nášho názoru vyjadruje účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s. (ďalej „Spoločnosť“) k 31. decembru 2019, výsledok jej hospodárenia a peňažné toky za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii.

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

Čo sme auditovali

Účtovná závierka Spoločnosti obsahuje:

- výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2019;
- výkaz ziskov a strát za rok a ostatného komplexného výsledku, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil;
- výkaz zmien vo vlastnom imaní za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil;
- výkaz peňažných tokov za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil; a
- poznámky k účtovnej závierke, ktoré obsahujú významné účtovné postupy 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, ktoré sme poskytli 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 1 640 EUR a predstavuje približne 1% z hodnoty čistých aktív Spoločnosti k 31. decembru 2019.

Kľúčové záležitosti auditu

- Audit výnosov zo správy investičného fondu a neuhradenej pohľadávky zo správy investičného fondu ku koncu sledovaného obdobia.

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

1 640 EUR

Ako sme ju stanovili

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

Zdôvodnenie spôsobu stanovenia hladiny významnosti

Ako základ pre hladinu významnosti sme si zvolili čisté aktíva Spoločnosti, pretože Spoločnosť aj napriek výnosom zo správy investičného fondu v roku 2019 dosiahla stratu. Použili sme 1%, čo je v rozmedzí prijateľných kvantitatívnych limitov stanovených v našich interných firemných usmerneniach.

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 výnosov zo správy investičného fondu a neuhradenej pohľadávky zo správy investičného fondu ku koncu sledovaného obdobia

V roku 2019 Spoločnosť pokračovala vo výkone správy investičného fondu HB REAVIS REAL ESTATE DEVELOPMENT FUND, z čoho Spoločnosti vyplynul nárok na odmenu za správu fondu vo výške 70 tis. EUR za rok 2019 (viď poznámka 6 v účtovnej závierke). Ku koncu sledovaného obdobia nedošlo k úhrade tejto pohľadávky, pričom táto pohľadávka predstavuje významnú časť aktív Spoločnosti. Z tohoto dôvodu si hodnota pohľadávky vyžadovala významnú časť pozornosti audítora.

Existenciu a hodnotu pohľadávky evidovanej k 31. decembru 2019, ako aj celkovú sumu výnosu vykázaného za rok 2019 sme okrem kontroly na zmluvu o správe fondu, faktúru a následnú úhradu po konci sledovaného obdobia, odsúhlasili aj na nezávislú confirmáciu vyžiadajú a zaslanú treťou stranou priamo nám ako audítormi.

Súčasne sme na základe našich znalostí skupiny HB Reavis k 31. decembru 2019 posúdili, že Spoločnosťou nezaúčtovaná opravná položka k tejto pohľadávke, ktorá mala byť vypočítaná podľa modelu očakávaných strát v novom štandarde IFRS 9, Finančné nástroje, by nebola významná a teda nepredstavuje významnú chybu v priloženej účtovnej závierke.

Správa k ostatným 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 č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej „Zákon o účtovníctve“).

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 so Zákonom o účtovníctve.

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 účtovnej závierky tak, aby poskytovala objektívny obraz podľa Medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo platných v Európskej únii 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 dohľadanie 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 skepticismus 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 obídienie 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 za rok končiaci 31. decembra 2016 dňa 13. marca 2017. Naše vymenovanie bolo platné na obdobie troch rokov, pričom naše vymenovanie za rok končiaci 31. decembra 2019 bolo schválené rozhodnutím valného zhromaždenia, ktoré sa konalo 23. júna 2020, čo predstavuje celkové neprerušené obdobie audítorskej zákazky 4 roky. Podľa Nariadenia EÚ č. 537/2014 v prípade následného každoročného opätovného vymenovania akcionárom môžeme pôsobiť ako audítori Spoločnosti pre budúce účtovné obdobia až do 31. decembra 2035 ak bude splnená podmienka verejného výberového konania na audit za účtovné obdobie končiace sa 31. decembra 2026.

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



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

30. jún 2020
Bratislava, Slovensko



Ing. Mojmir Kačák
UDVA licencia č. 1147

HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s.
Výkaz o finančnej situácii

| V tisícoch EUR | Pozn. | 31. december 2019 | 31. december 2018 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| MAJETOK | | | |
| Peniaze a peňažné ekvivalenty | 5 | 117 | 142 |
| Pohľadávky z obchodného styku | 6 | 75 | 51 |
| Pohľadávky voči akcionárom | 7 | - | 30 |
| Náklady budúcich období | | 2 | 2 |
| MAJETOK SPOLU | | 194 | 225 |
| ZÁVÄZKY | | | |
| Záväzky z obchodného styku | 8 | 3 | 12 |
| Rezerva na štatutárny audit a ostatné krátkodobé rezervy | 8 | 13 | 14 |
| ZÁVÄZKY SPOLU | | 16 | 26 |
| VLASTNÉ IMANIE | | | |
| Základné imanie | 11 | 125 | 125 |
| Zákonný rezervný fond | 11 | 13 | 13 |
| Ostatné kapitálové fondy | 11 | 135 | 135 |
| Neuhradená strata | | (95) | (74) |
| VLASTNÉ IMANIE SPOLU | | 178 | 199 |

Účtovná závierka bola schválená na zverejnenie dňa 29. júna 2020.


Peter Granič
Podpredseda predstavenstva


Peter Daubner
Člen predstavenstva

HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s.
Výkaz ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku

| <i>V tisícoch EUR</i> | Pozn. | Rok 2019 | Rok 2018 |
|----------------------------------|-------|-----------|----------|
| VÝNOSY | | | |
| Výnosy zo spravovania fondu | 6 | 75 | 51 |
| NÁKLADY | | | |
| Náklady na kancelárske priestory | | 17 | 8 |
| Náklady na IT | | 6 | 9 |
| Náklady na štatutárny audit | | 12 | 12 |
| Právne služby | | 38 | - |
| Nepriame dane a poplatky | | 5 | 4 |
| Ostatné služby | | 18 | 24 |
| Strata pred zdanením | | 21 | 6 |
| Daň z príjmov | 9 | - | - |
| Strata po zdanení | | 21 | 6 |

HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s.
Výkaz zmien vo vlastnom imaní

| <i>V tisícoch EUR</i> | Základné imanie | Zákonný rezervný fond | Ostatné kapitálové fondy | Neuhradená strata | Spolu |
|---|------------------------|------------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------|
| Konečný stav k 31. decembru 2017 | 125 | 13 | 55 | (68) | 125 |
| Tvorba ostatných kapitálových fondov | - | - | 80 | - | 80 |
| Strata za účtovné obdobie | - | - | - | (6) | (6) |
| Konečný stav k 31. decembru 2018 | 125 | 13 | 135 | (74) | 199 |
| Strata za účtovné obdobie | - | - | - | (21) | (21) |
| Konečný stav k 31. decembru 2019 | 125 | 13 | 135 | (95) | 178 |

HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s.
Výkaz peňažných tokov

| <i>V tisícoch EUR</i> | Pozn. | Rok 2019 | Rok 2018 |
|---|----------|-------------|-------------|
| Peňažné toky z prevádzkovej činnosti | | | |
| Strata pred zdanením | | (21) | (6) |
| Zmena pracovného kapitálu: | | | |
| Zmena stavu pohľadávok z obchodného styku | | (24) | (51) |
| Zmena stavu záväzkov z obchodného styku a rezerv | | (10) | 8 |
| Úhrada nákladov budúcich období | | - | (2) |
| Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti | | (55) | (51) |
| Peňažné toky z finančnej činnosti | | | |
| Zvýšenie ostatných kapitálových fondov | | 30 | 105 |
| Čisté peňažné toky z finančnej činnosti | | 30 | 105 |
| Prírastky / (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov | | (25) | 54 |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia | | 142 | 88 |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka | 5 | 117 | 142 |

1 Všeobecné informácie

Táto účtovná závierka je zostavená v súlade s požiadavkami § 17a Zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov ("Zákona o účtovníctve") a v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii ("IFRS").

HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s. (ďalej len "Spoločnosť") bola založená 4. septembra 2016 a do Obchodného registra bola zapísaná 6. októbra 2016 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I oddiel Sro, vložka c. 6460/B. Identifikačné číslo (IČO) Spoločnosti je 50549065. Konečnou ovládajúcou osobou Spoločnosti je pán Ivan Chrenko. Spoločnosť patrí do konsolidovaného celku HB Reavis, ktorá zverejňuje konsolidované hospodárske výsledky vrátane výročnej správy na svojich internetových stránkach: <https://hbreavis.com/sk/investori/>.

Sídlo Spoločnosti. Adresa Spoločnosti je Mlynské Nivy 16, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 821 09, Slovenská republika.

Predmet činnosti. Vytváranie a spravovanie alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov. Spoločnosť od roku 2018 spravuje alternatívny investičný fond HB REAVIS Real Estate Development Fund.

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

Mena účtovnej závierky. Táto účtovná závierka je prezentovaná v tisícoch EUR, pokiaľ nie je uvedené inak. Údaje v zátvorkách predstavujú zápornú hodnotu.

2 Základné zásady pre zostavenie účtovnej závierky

Východiská pre zostavenie účtovnej závierky. Táto účtovná závierka bola zostavená ako riadna ročná účtovná závierka v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo v znení platnom v Európskej únii. Účtovná závierka bola zostavená na základe princípu historických cien. Spoločnosť môže upraviť túto účtovnú závierku aj po jej schválení predstavenstvom. Základné zásady použité pri zostavení tejto účtovnej závierky sú uvedené nižšie.

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty sú položky, ktoré sú ľahko zameniteľné za známe sumy peňažných prostriedkov a sú predmetom nevýznamného rizika zmeny hodnoty. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahŕňajú bankové vklady s pôvodnou splatnosťou do troch mesiacov. Finančné prostriedky, s ktorými je obmedzené disponovanie na obdobie dlhšie ako troch mesiacov, sú vylúčené z peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov pre účely výkazu peňažných tokov. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty sú vykazované v umorovanej hodnote.

Vzájomné započítavanie finančného majetku. Finančný majetok a finančné záväzky sa vykazujú netto v súvahe len vtedy, ak existuje právna vymožitelnosť vzájomného započítania a je pravdepodobné, že vyrovnanie transakcie sa tiež uskutoční na netto princípe, prípadne zrealizovanie majetku a vyrovnanie záväzku sa realizuje súčasne.

Finančné nástroje. Finančné nástroje spoločnosti predstavujú obchodné pohľadávky a pohľadávky voči akcionárovi. Tieto finančné aktíva sú prvotne vykázané v reálnej hodnote a následne v umorovanej hodnote zníženej o opravnú položku k očakávaným úverovým stratám (ECL model). Spoločnosť používa trojstupňový model zníženia hodnoty finančných aktív na základe zmien v úverovej kvalite od prvotného vykázania. V úrovni 1 sa nachádzajú finančné nástroje, pri ktorých nedošlo k významnému rastu úverového rizika od počiatočného zaúčtovania. U týchto aktív sú zaúčtované dvanásťmesačné očakávané úverové straty. Úroveň 2 obsahuje také finančné nástroje, pri ktorých došlo k významnému nárastu úverového rizika od počiatočného zaúčtovania, ale neexistuje u nich objektívny dôkaz znehodnotenia. U týchto aktív sú zaúčtované celoživotné očakávané úverové straty. V úrovni 3 sa nachádzajú finančné nástroje, pri ktorých existuje objektívny dôkaz znehodnotenia. U týchto aktív sú zaúčtované celoživotné očakávané úverové straty.

Záväzky z obchodného styku a iné záväzky. Záväzky z obchodného styku sú prvotne vykázané v reálnej hodnote a následne sa oceňujú v umorovanej hodnote metódou efektívnej úrokovej miery.

2 Základné zásady pre zostavenie účtovnej závierky (pokračovanie)

Rezervy na záväzky a náklady. Rezervy na záväzky a náklady sú nefinančné záväzky s neistou dobou splatnosti alebo hodnotou. Sú vytvorené, ak vznikne súčasný právny alebo iný záväzok v dôsledku minulých udalostí, ak je pravdepodobné, že bude potrebný odliv ekonomických úžitkov na vysporiadanie tohto záväzku, a ak sa dá tento záväzok spoľahlivo oceniť. Spoločnosť vytvorila rezervu na zákonnú povinnosť vykonať audit účtovnej závierky za príslušný rok.

V prípade, že existuje viacero podobných záväzkov, pravdepodobnosť, že bude potrebný odliv úžitkov na ich vysporiadanie, sa stanoví pre triedu týchto záväzkov ako celok.

Dane z príjmov. Dane z príjmov sú uvedené v účtovnej závierke v súlade s právnymi predpismi uzákonenými v Slovenskej republike ku koncu vykazovaného obdobia. Daň z príjmov zahŕňa splatnú daň a odloženú daň a sú vykázané s vplyvom na zisk alebo stratu, s výnimkou prípadov, kedy sa vykazujú v ostatnom komplexnom výsledku, pretože sa vzťahujú k transakciám, ktoré sú tiež vykázané, v rovnakom alebo odlišnom období, v ostatnom komplexnom výsledku.

Splatná daň z príjmov je suma, o ktorej sa očakáva, že bude zaplatená alebo spätne získaná od daňových úradov, v súvislosti so zdaniteľnými ziskami alebo stratami za bežné a predchádzajúce obdobia. Zdaniteľné zisky alebo straty sú založené na odhadoch, ak je účtovná závierka schválená pred podaním príslušného daňového priznania. Dane iné ako daň z príjmov sú vykázané v prevádzkových nákladoch.

Odložená daň z príjmov sa účtuje súvahovou záväzkovou metódou z daňových strát umoriteľných v budúcnosti a dočasných rozdielov medzi daňovou základňou majetku a záväzkov a ich účtovnou hodnotou v účtovnej závierke. V súlade s výnimkou pre prvotné vykávanie, odložená daň z príjmov sa nevykazuje z dočasných rozdielov pri prvotnom vykávaní aktíva alebo záväzku pri transakcii inej ako podnikovej kombinácii, ak táto transakcia pri prvotnom zaúčtovaní nemá dopad na účtovný výsledok hospodárenia ani na daňový základ. Odložená daň sa vypočíta použitím sadzby a platných daňových zákonov, resp. zákonov, ktoré sa považujú za platné k súvahovému dňu, a u ktorých sa očakáva, že budú platiť v čase realizácie dočasných rozdielov alebo v čase umorenia daňových strát.

Odložené daňové pohľadávky z odpočítateľných dočasných rozdielov alebo z daňových strát umoriteľných v budúcnosti sa zaúčtujú v rozsahu ich realizovateľnosti, t. j. ak je pravdepodobné že dočasné rozdiely budú uplatnené voči dosiahnutému zdaniteľnému zisku.

Vykazovanie výnosov. Výnosy z poplatkov za správu alternatívnych investičných fondov sú vykazované v príslušnom účtovnom období, na ktoré sa vzťahujú. Výška poplatku za správu alternatívnych investičných fondov je fixná.

Náklady na služby. Náklady na prijaté služby sa účtujú v období, v ktorom boli príslušné služby prijaté.

3 Nové účtovné štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré Spoločnosť aplikovala po prvýkrát v roku 2019

IFRS 16 Leasing je platný pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2019 alebo neskôr. IFRS 16 zavádza princípy účtovania, ocenenia a vykazovania pre obe strany, ako pre zákazníka (nájomcu), tak pre dodávateľov (prenajímateľa). Nový štandard požaduje, aby nájomcovia účtovali väčšinu lízingu vo svojej účtovnej závierke. Nájomcovia použijú jeden účtovný model pre všetky svoje líziny, s určitými výnimkami. Účtovníctvo prenajímateľa zostáva nezmenené. Spoločnosť zaviedla tento štandard s účinnosťou od 1. januára 2019. Dopad z implementácie štandardu IFRS 16 bol pre Spoločnosť nulový, pretože predmetom lízingových zmlúv, ktoré spoločnosť uzatvorila, nie sú identifikované aktíva, tak ako ich štandard IFRS 16 upravuje.

IFRIC 23, Účtovanie neistôt v oblasti dane z príjmov (interpretácia vydaná 7. júna 2017 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2019 alebo neskôr). IAS 12 predpisuje, ako treba účtovať o splatnej a odloženej dani, no nie to, ako sa majú zohľadňovať dopady neistôt. Interpretácia preto objasňuje, ako sa majú aplikovať požiadavky na vykazovanie a oceňovanie uvedené v IAS 12, keď existuje neistota ohľadom dane z príjmov. Účtovná jednotka by mala presne určiť, či sa má každé neisté posúdenie dane zohľadňovať samostatne alebo spoločne s iným alebo viacerými inými neistými daňovými pozíciami, a to na základe toho, ktorý prístup lepšie predpovedá vyjasnenie neistoty. Účtovná jednotka by mala predpokladať, že daňový úrad bude preverovať čiastky, ktoré má právo preverovať, a bude chcieť pritom podrobne poznať všetky informácie, ktoré so spomínanými čiastkami súvisia. Ak účtovná jednotka dôjde

3 Nové účtovné štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré Spoločnosť aplikovala po prvýkrát v roku 2019 (pokračovanie)

k záveru, že nie je pravdepodobné, že by daňový úrad akceptoval daňovú pozíciu, následok neistoty sa odrazí v tom, že stanoví súvisiaci zdaniateľný hospodársky výsledok, daňové hodnoty, neumorené daňové straty, nevyužitie daňové úľavy či daňové sadzby tak, že použije buď najpravdepodobnejšiu alebo očakávanú hodnotu v závislosti od toho, ktorá metóda bude podľa očakávaní účtovnej jednotky lepšie predpovedať vyjasnenie danej neistoty. Účtovná jednotka zohľadní dopad zmenených skutočností či okolností, resp. dopad nových informácií, ktoré ovplyvňujú interpretáciou vyžadované úsudky alebo odhady, ako zmenu účtovného odhadu. Nie je pravdepodobné, že by chýbajúci súhlas alebo nesúhlas daňového úradu s daňovou pozíciou sám o sebe predstavoval zmenu skutočností či okolností, resp. novú informáciu, ktorá ovplyvňuje interpretáciou vyžadované úsudky a odhady. Spoločnosť posúdila dopad tejto interpretácie na svoju účtovnú závierku a vyhodnotila ho ako nevýznamný.

Vylepšenia k IFRS cyklu 2015-2017 – novelizácia k IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 a IAS 23 (vydané 12. decembra 2017 a účinné pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2019 alebo neskôr). Uvedená novela ovplyvňuje štyri štandardy. V IFRS 3 bolo objasnené, že nadobúdateľ by mal prehodnotiť svoj úrok v skupinovej transakcii v momente obdržania kontroly nad obchodom. Naopak, IFRS 11 vyslovene uvádza, že investor by nemal prehodnotiť svoj predošlý úrok v skupinovej transakcii v momente obdržania kontroly nad obchodom, podobne ako platí v už existujúcich požiadavkách, keď sa spoločník stane joint venture a naopak. Novela IAS 12 objasňuje, že jednotka vykazuje všetky dôsledky dividend na daň z príjmov v momente vykázania transakcie alebo udalosti ktoré generujú súvisiaci zisk z rozdelenia, napríklad vo výsledku hospodárenia alebo v ostatnom komplexnom výsledku. Teraz je už zrejmé, že táto požiadavka sa aplikuje za akýchkoľvek podmienok pokiaľ platby z finančných nástrojov klasifikované ako vlastné imanie sú distribúcie zisku, a nie len v prípadoch, keď daňové dopady sú výsledkom rôznych daňových sadzieb pre rozdelený a nerozdelený zisk. Revidovaná IAS 23 teraz zahŕňa jasný návod, podľa ktorého pôžičky obdržané špeciálne na financovanie konkrétneho majetku sú vylúčené z oblasti všeobecných nákladov na pôžičky oprávnené ku kapitalizácii iba do momentu, pokiaľ je konkrétny majetok dokončený v podstatnej miere. Spoločnosť posúdila dopad týchto noviel na svoju účtovnú závierku a vyhodnotila ich ako nevýznamný.

4 Nové účtovné štandardy, ktoré Spoločnosť predčasne neaplikuje

Revidovaný koncepčný rámec a úpravy v odkazoch na koncepčný rámec v štandardoch IFRS (vydané 29. marca 2018 a účinné pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2020 alebo neskôr). Novela zahŕňa komplexné zmeny predchádzajúceho koncepčného rámca vydaného v roku 1989 a čiastočne revidovaného v roku 2010. Cieľom revízie bolo dostatočne detailne podložiť dôležité aspekty pri stanovovaní štandardov a pomôcť používateľom lepšie pochopiť a interpretovať štandardy. Kľúčové zmeny zahŕňajú:

- zvyšovanie dôležitosti dozoru v celi finančného vykazovania,
- obnovenie obozretnosti ako súčasť neutrality,
- definovanie účtovnej jednotky, ktorou môže byť právnická osoba, alebo jej časť,
- novela definícií majetku a záväzkov,
- odstránenie pravdepodobnostného rámca pre vykazovanie a pridanie smernice pre ukončenie vykazovania,
- pridanie smernice pre rozličné základy pre oceňovanie, a
- stanovenie, že zisk alebo strata je kľúčovým ukazovateľom výkonnosti a že v zásade, výnosy a náklady v ostatnom komplexnom výsledku by mali byť opätovne využité v prípade, ak zlepšujú relevantnosť alebo verné vyobrazenie finančných výkazov.

V existujúcich účtovných štandardoch nebudú uskutočnené žiadne zmeny. Spoločnosť momentálne posudzuje dopad tejto novelizácie na svoju účtovnú závierku

Novelizácia IAS 1 Prezentácia účtovnej závierky a IAS 8 Účtovné zásady, zmeny v účtovných odhadoch a chyby (vydané 31. októbra 2018 a účinné pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2020 alebo neskôr). Novelizácie objasňujú definíciu významnosti, za účelom zosúladenia definície používanej v koncepčnom rámci a v samotných štandardoch. Novela predovšetkým objasňuje, že nevhodné zverejnenia detailov, v ktorých sa podstatná informácia stráca, predstavuje situáciu s podobným efektom ako pri vynechaní, alebo nesprávnom uvedení informácie, pričom účtovná jednotka má vyhodnocovať významnosť v kontexte finančných výkazov ako celku a novela tiež definuje význam pojmu "primárny používateľ riadnej účtovnej závierky", ktorým sú finančné výkazy určené, pričom ide o existujúcich a potenciálnych investorov a veriteľov, ktorí sa musia spoliehať na

4 Nové účtovné štandardy, ktoré Spoločnosť predčasne neaplikuje (pokračovanie)

riadnu účtovnú závierku pri väčšine finančných informácií, ktoré potrebujú. Spoločnosť momentálne posudzuje dopad tejto novelizácie na svoju účtovnú závierku.

Reforma kritérií úrokovej miery – novely k IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7 (vydané 26. septembra 2019 a účinné pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2020 alebo neskôr). Novely sú navrhnuté tak, aby podporovali poskytovanie užitočných finančných informácií spoločnosťami počas obdobia neistoty vyplývajúceho z ukončovania kritérií úrokovej miery ako sú medzibankové referenčné úrokové miery IBOR. Novela pozmeňuje niektoré špecifické požiadavky zabezpečovacieho účtovníctva, aby poskytla uvoľnenie od možných následkov vyplývajúcich z neistoty spôsobenej reformou IBOR. Okrem toho, novela požaduje aby spoločnosti poskytovali dodatočné informácie investorom o operáciách zabezpečovacieho účtovníctva, ktoré sú priamo ovplyvnené uvedenými neistotami. Spoločnosť momentálne posudzuje dopad tejto novelizácie na svoju účtovnú závierku.

Klasifikácia záväzkov ako krátkodobé alebo dlhodobé – novela IAS 1 (vydaná 23. januára 2020 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr). Táto novela objasňuje, že záväzky sú klasifikované buď ako krátkodobé, alebo ako dlhodobé v závislosti od zmluvných dojednaní platných k dátumu vykazovania. Záväzky sú dlhodobé, ak má spoločnosť hmotné právo odložiť vyrovnanie záväzku najmenej na dvanásť mesiacov k dátumu vykazovania. Smernica už naďalej nevyžaduje, aby bolo toto právo bezvýhradné. Záväzok je klasifikovaný ako krátkodobý, ak bola táto podmienka porušená v deň alebo pred dňom vykazovania, aj napriek tomu, že ustanovenie podmienky je obdržané od veriteľa po ukončení vykazovaného obdobia. Novela objasňuje požiadavky pre klasifikáciu dlhu, ktorý môže spoločnosť vyrovnáť konvertovaním do vlastného imania. Novela nebude mať vplyv na účtovnú závierku, keďže Spoločnosť ako finančná inštitúcia vo svojom výkaze finančnej pozície neklasifikuje aktíva a záväzky na krátkodobé a dlhodobé.

Pokiaľ nie je vyššie uvedené inak alebo nový štandard, novela alebo interpretácia nie sú uvedené, nepredpokladá sa, že nové štandardy, novely a interpretácie významne ovplyvnia účtovnú závierku Spoločnosti.

5 Peniaze a peňažné ekvivalenty

Spoločnosť k 31. decembru 2019 mala peniaze a peňažné ekvivalenty uložené v jednej banke (2018: jednej) (čím vzniká koncentrácia kreditného rizika) s ratingom Baa1 od Moody's.

6 Pohľadávky z obchodného styku

Hodnota pohľadávok k 31. decembru 2019 predstavovala odmenu za spravovanie fondu. Spoločnosť dospela k záveru, že predmetné pohľadávky sa nachádzajú v úrovni 1, pretože u nich nedošlo k významnému nárastu úverového rizika od počiatočného zaúčtovania. Výsledná opravná položka je nevýznamná a preto o nej Spoločnosť neúčtovala. Pohľadávky boli uhradené v máji 2020.

7 Pohľadávky voči akcionárovi

Spoločnosť k 31. decembru 2018 vykázala pohľadávku voči akcionárovi vo výške 30 tisíc EUR z dôvodu nesplateného navýšenia ostatných kapitálových fondov. Predmetná pohľadávka bola splatená v máji 2019.

8 Záväzky z obchodného styku a rezervy

| <i>V tisícoch EUR</i> | 2019 | 2018 |
|---|-------------|-------------|
| Záväzky z obchodného styku | 3 | 12 |
| Záväzky z obchodného styku spolu | 3 | 12 |

8 Závazky z obchodného styku a rezervy (pokračovanie)

Tabuľka použitia a tvorby rezerv v rokoch 2019 a 2018:

| <i>V tisícoch EUR</i> | Rezerva na štatutárny audit | Ostatné rezervy | Spolu |
|---------------------------------|------------------------------------|------------------------|--------------|
| Stav k 31. decembru 2017 | 10 | - | 10 |
| Použitie | 10 | - | 10 |
| Tvorba | 12 | 2 | 14 |
| Stav k 31. decembru 2018 | 12 | 2 | 14 |
| Použitie | 12 | 2 | 14 |
| Tvorba | 12 | 1 | 13 |
| Stav k 31. decembru 2019 | 12 | 1 | 13 |

9 Daň z príjmov

(a) Odsúhlasenie dane z príjmov a osobitného odvodu zo zisku a daňovej sadzby aplikovanej na účtovnú stratu

V roku 2019 bola platná daňová sadzba dane z príjmu 21 %.

Odsúhlasenie medzi nákladom na daň z príjmov a osobitným odvodom zo zisku a sadzbou dane aplikovanou na účtovnú stratu:

| <i>V tisícoch EUR</i> | 2019 | 2018 |
|---|-------------|-------------|
| Strata pred zdanením | (21) | (6) |
| Daň vypočítaná podľa platnej daňovej sadzby 21% | 4 | 1 |
| Nevykázaná odložená daňová pohľadávka | (4) | (1) |
| Daňová povinnosť | - | - |

(b) Odložená daň

Odložená daň z príjmov sa počíta zo všetkých dočasných rozdielov súvahovou metódou s použitím daňovej sadzby platnej na rok 2019, ktorá je 21 %. Analýza odloženej dane podľa druhu dočasných rozdielov:

| <i>V tisícoch EUR</i> | 2019 | 2018 |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Závazky uznateľné po zaplatení | - | 3 |
| Daňovo neuznané rezervy | 3 | 3 |
| Neumorené daňové straty | 9 | 7 |
| Nevykázaná časť odloženej dane | (12) | (13) |
| Stav odloženej dane | - | - |

9 Daň z príjmov (pokračovanie)

Spoločnosť nevykázala v účtovnej závierke odloženú daňovú pohľadávku z nevyužitých daňových strát v celkovej výške 45 tisíc EUR (2018: 35 tisíc EUR), nakoľko jej realizácia je neistá. Daňové straty môžu byť uplatnené do roku 2023.

(c) Neistoty v daňovej legislatíve

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Spoločnosť preto môže byť vystavená riziku dodatočného zdanenia. Vedenie si nie je vedomé okolností, ktoré by z tohto dôvodu mohli v budúcnosti viesť k významným dodatočným daňovým nákladom.

10 Riadenie finančného rizika

Spoločnosť je vystavená rôznym finančným rizikám. Najvýznamnejšie zložky finančného rizika sú trhové rizikovo, úverové riziko a riziko likvidity. Trhové riziko pozostáva primárne z úrokového rizika. Spoločnosť nemá stanovené ciele a postupy riadenia finančného rizika.

(a) Úrokové riziko

Účtovná jednotka nemala finančný majetok ani záväzky úročené variabilnými úrokovými mierami a preto nebola vystavená riziku zmien úrokových sadzieb.

(b) Menové riziko

Účtovná jednotka nemala finančný majetok denominovaný v cudzích menách a preto nebola vystavená menovému riziku.

(c) Úverové riziko

Účtovná jednotka bola vystavená úverovému riziku z titulu vkladov v jednej slovenskej banke (bod č. 5 poznámok) a z titulu nesplatenej pohľadávky z obchodného styku. Predmetná pohľadávka bola splatená v januári 2019.

(d) Riziko likvidity

Riziko likvidity predstavuje riziko, že Spoločnosť nebude schopná splniť svoje finančné povinnosti v čase ich splatnosti z dôvodov rôznej splatnosti finančných aktív a záväzkov. Spoločnosť si riadi likviditu tak, aby čo v najlepšej možnej miere mala dostatok likvidných aktív na vyrovnanie svojich splatných záväzkov, a to v prípade štandardných aj neočakávaných podmienok, bez toho aby jej vznikli neprimerane vysoké náklady.

Zmluvná zostatková splatnosť položiek finančných nástrojov a čistá pozícia je k 31. decembru 2019 nasledovná:

| <i>v tisícoch EUR</i> | 0 až 3 mesiace | 3 mesiace až 1 rok | Spolu |
|--|-----------------------|---------------------------|--------------|
| Spolu aktíva z finančných nástrojov | 192 | - | 192 |
| Záväzky z obchodného styku a rezervy | (16) | - | (16) |
| Spolu záväzky z finančných nástrojov | (16) | - | (16) |
| Čistá súvahová pozícia finančných nástrojov | 176 | - | 176 |

10 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

Zmluvná zostatková splatnosť položiek finančných nástrojov a čistá pozícia bola k 31. decembru 2018 nasledovná:

| <i>v tisícoch EUR</i> | 0 až 3 mesiace | 3 mesiace až 1 rok | Spolu |
|--|-----------------------|---------------------------|--------------|
| Spolu aktíva z finančných nástrojov | 193 | 30 | 223 |
| Závazky z obchodného styku a rezervy | (12) | - | (12) |
| Spolu záväzky z finančných nástrojov | (12) | - | (12) |
| Čistá súvahová pozícia finančných nástrojov | 181 | 30 | 211 |

Dane z príjmov, záväzky voči zamestnancom, inštitúciám sociálneho, zdravotného zabezpečenia a daňovému úradu, ako rezerva na povinnosť štatutárneho auditu sú vyňaté z pôsobnosti IFRS 7, *Finančné nástroje: zverejňovanie*. Tieto položky preto nie sú vykázané vo vyššie uvedených zverejneniach rizík vyplývajúcich z finančných nástrojov.

11 Riadenie kapitálu

Spoločnosť v roku 2016 vydala 100 kusov kmeňových zaknihovaných akcií na meno, každú v menovitej hodnote 1 250 EUR. Priamym kontrolujúcim akcionárom spoločnosti je HBR IM HOLDING LTD Afentrikas, AFENTRIKA COURT, OFFICE 2 4, Larnaca 6018, Cyperská republika. Spoločnosť tiež v roku 2016 uskutočnila peňažný vklad v sume 12 500 EUR do zákonného rezervného fondu, ktorý existuje na krytie budúcich strát a nie je možné ho vyplatiť akcionárom ako dividendy. V roku 2018 Spoločnosť uskutočnila vklad do ostatných kapitálových fondov vo výške 80 tisíc EUR (2017: 55 tisíc EUR), pričom tieto vklady boli splatené v celkovej výške 105 tisíc EUR do 31. decembra 2018 a zvyšných 30 tisíc EUR bolo splatených v máji 2019. Splatený kapitálový fond z príspevkov akcionárov možno použiť na prerozdelenie medzi akcionárov alebo na zvýšenie základného imania, ak o tom valné zhromaždenie rozhodne. Kapitálový fond z príspevkov akcionárov nemožno použiť na prerozdelenie medzi akcionárov, ak je spoločnosť v kríze alebo ak by sa v dôsledku prerozdelenia kapitálového fondu z príspevkov akcionárov dostala do krízy.

Spoločnosť je zo zákona povinná dodržiavať primeranosť vlastných zdrojov. Vlastné zdroje Spoločnosti sú primerané, ak nie sú nižšie ako a) súčet 125 tisíc EUR a 0,02 % z hodnoty spravovaného majetku prevyšujúcej 250 miliónov EUR (maximálne však 10 miliónov EUR) a b) jedna štvrtina priemerných všeobecných prevádzkových nákladov správcovskej spoločnosti za predchádzajúci kalendárny rok. Ak správcovská spoločnosť vznikla pred menej ako jedným rokom, jedna štvrtina hodnoty všeobecných prevádzkových nákladov uvedených v jej obchodnom pláne. Zároveň nesmú byť nižšie ako suma potrebná na pokrytie potenciálnych rizík profesijnej zodpovednosti za škody vyplývajúce zo zanedbania odbornej starostlivosti pri správe alternatívnych investičných fondov alebo zahraničných alternatívnych investičných fondov vypočítaná podľa Čl. 14 delegovaného nariadenia (EÚ) č. 231/2013.

Spoločnosť splnila vyššie uvedenú povinnosť dodržiavať primeranosť vlastných zdrojov k 31. decembru 2019 (2018: splnila).

12 Transakcie so spriaznenými stranami

Strany sú všeobecne považované za spriaznené, ak strany sú pod spoločnou kontrolou alebo jedna strana je schopná kontrolovať alebo spoločne kontrolovať druhú stranu alebo môže vykonávať podstatný vplyv voči druhej strane vo finančných a prevádzkových rozhodnutiach. Pri posudzovaní každého možného vzťahu spriaznenej osoby je pozornosť upriamená na podstatu vzťahu, nielen na právnu formu.

12 Transakcie so spriaznenými stranami (pokračovania)

Zostatky so spriaznenými stranami pod spoločnou kontrolou boli k 31. decembru 2019 a 31. decembru 2018 nasledovné:

| <i>V tisícoch EUR</i> | 2019 | 2018 |
|---|-------------|-------------|
| Pohľadávky voči akcionárovi (bod č. 7 poznámok) | - | 30 |
| Pohľadávky z obchodného styku (bod č. 6 poznámok) | 75 | 51 |
| Závazky z obchodného styku (bod č. 8 poznámok) | 1 | 12 |
| Ostatné krátkodobé rezervy (bod č. 8 poznámok) | 2 | 1 |

Závazky predstavujú nesplatené faktúry za služby vo výške 1 tis. EUR (2018: za nájomné a služby vo výške 12 tis. EUR) so spriaznenými stranami pod spoločnou kontrolou. Nájom priestorov je vypovedateľný s vypovednou lehotou 3 mesiace.

Za činnosť kľúčového vedenia Spoločnosti (predstavenstvo a dozorná rada), ktorého členovia sú zamestnaní v Skupine HB Reavis nebola Spoločnosti fakturovaná žiadna významná čiastka.

Výnosy so spriaznenými osobami pod spoločnou kontrolou HB Reavis Holding S.A, boli nasledovné:

| <i>V tisícoch EUR</i> | 2019 | 2018 |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Výnosy zo spravovania fondu* | 75 | 51 |
| Výnosy spolu | 75 | 51 |

*Spoločnosť obvykle spĺňa povinnosť plnenia zmluvy postupom času počas doby poskytovania služieb. Štandardná doba splatnosti faktúr je 14 dní.

Náklady so spriaznenými osobami pod spoločnou kontrolou HB Reavis Holding S.A, boli nasledovné:

| <i>V tisícoch EUR</i> | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Náklady na kancelárske priestory | 15 | 7 |
| Užívanie informačného systému | 5 | 8 |
| Dane a účtovníctvo | 7 | 7 |
| Právne služby | 15 | 6 |
| Náklady spolu | 42 | 28 |

Všetky v tomto bode uvedené transakcie sú so spriaznenými stranami pod spoločnou kontrolou HB Reavis Holding S.A. Transakcie sa zvyčajne uzatvárajú za obvyklých trhových podmienok s cieľom dodržania nezávislého princípu.

13 Udalosti po konci účtovného obdobia

Spoločnosť posúdila následky šírenia ochorenia COVID-19 ako udalosť po konci účtovného obdobia, ktoré nevyžadujú úpravu účtovnej závierky. Vedenie Spoločnosti neočakáva v nasledujúcom období významný negatívny vplyv na svoju finančnú pozíciu a hospodársku činnosť. Spoločnosť je súčasťou konsolidovaného celku HB Reavis Holding S.A, ktorý je v dobrej finančnej kondícii a má zabezpečené dostatočné financovanie na pokrytie svojich obchodných aktivít a plnenie záväzkov celej skupiny na obdobie rokov 2020 - 2021.

Hoci vedenie Spoločnosti v čase schválenia a vydania účtovnej závierky nezistilo žiadny významný vplyv na činnosť Spoločnosti, situácia sa mení a budúci výsledok je nepredvídateľný. Vedenie Spoločnosti pravidelne vyhodnocuje situáciu a všetky očakávané alebo vzniknuté budúce dôsledky alebo straty budú zahrnuté do účtovných výkazov a účtovnej závierky Spoločnosti, akonáhle budú splnené kritériá pre ich uznanie.

Manažment si nie je vedomý žiadnej ďalšej udalosti alebo transakcie, ktoré by nastali po konci účtovného obdobia 2019, a ktoré by mali zároveň významný vplyv na údaje uvedené v tejto účtovnej závierke.

VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI
HB REAVIS INVESTMENT MANAGEMENT SPRÁV. SPOL., A. S.
ZA ROK 2019

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

| | |
|----------------------------|--|
| Obchodné meno | HB Reavis Investment Management správ. spol., a. s. |
| Sídlo spoločnosti | Mlynské Nivy 16 , Bratislava - mestská časť Staré Mesto 821 09 |
| IČO | 50 549 065 |
| Právna forma | Akciová spoločnosť |
| Základné imanie | 125 000 EUR |
| Zápis v obchodnom registri | Okresný súd Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 6460/B |

(ďalej len "Spoločnosť")

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola založená zakladateľskou zmluvou zo dňa 4.9.2016 za účelom vytvárania a spravovania alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov na základe povolenia udeleného Národnou bankou Slovenska, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.9.2016.

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Spoločnosť v roku 2018 začala spravovať alternatívny investičný fond HB REAVIS Real Estate Development Fund. Predmetom činnosti Spoločnosti, zapísaným v obchodnom registri je:

- (a) vytváranie a spravovanie alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov; a
- (b) v rámci spravovania alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov: a) administrácia, ktorou sa rozumie činnosti podľa § 27 ods. 2 písm. b) zákona o kolektívnom investovaní vo vzťahu k alternatívnym investičným fondom a zahraničným alternatívnym investičným fondom, b) distribúcia cenných papierov a majetkových účastí alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov, c) činnosti súvisiace s aktívami alternatívneho investičného fondu a zahraničného alternatívneho investičného fondu, a to služby nevyhnutné na splnenie povinností pri správe majetku alternatívneho investičného fondu alebo zahraničného alternatívneho investičného fondu, správa zariadení, činnosti správy nehnuteľností, poradenstvo podnikom o kapitálovej štruktúre, priemyselnej stratégii a súvisiacich otázkach, poradenstvo a služby týkajúce sa zlúčení a kúpy podnikov a iné služby spojené so správou alternatívneho investičného fondu alebo zahraničného alternatívneho investičného fondu a spoločností a iných aktív, do ktorých tento fond investoval.

VLASTNÍCKA A ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA SPOLOČNOSTI

Počet akcií: 100 kusov kmeňových zaknihovaných akcií na meno

Menovitá hodnota jednej akcie: 1 250 EUR

Štruktúra akcionárov Spoločnosti bola k 31. decembru 2019 nasledovná:

| Obchodné meno spoločnosti s kvalifikovanou účasťou | Sídlo | IČO | Podiel na základnom imaní a hlasovacích právach |
|---|--|--------------|---|
| HBR IM HOLDING LTD | Afentrikas 4, AFENTRIKA COURT, OFFICE 2, P.C. 6018 Larnaka, Cyperská republika | HE 282802 | 100 % |

Jediným akcionárom spoločnosti HBR IM HOLDING LTD je spoločnosť HB Reavis Holding S.A., so sídlom na 21 Rue Glesener, L-1631 Luxembourg, Luxemburské veľkovevodstvo, zapísaná v luxemburskom Registri obchodu a spoločností (Registre de Commerce et des Sociétés Luxembourg) pod číslom B 156287. Konečným užívateľom výhod spoločnosti HB Reavis Holding S.A., a teda aj Spoločnosti, je pán Ivan Chrenko, s trvalým pobytom na Dlhé 253/2, 900 21 Svätý Jur, Slovenská republika, dátum narodenia: 27.6.1967.

ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI V ÚČTOVNOM OBDOBÍ

Spoločnosť je akciovou spoločnosťou založenou a existujúcou podľa právneho poriadku Slovenskej republiky. Najvyšším orgánom Spoločnosti je valné zhromaždenie. Radiacim orgánom Spoločnosti je predstavenstvo a dozorným orgánom Spoločnosti je dozorná rada.

Predstavenstvo Spoločnosti

Predstavenstvo malo k 31.12.2019 troch členov volených a odvolávaných valným zhromaždením Spoločnosti:

Marián Herman - Predseda predstavenstva
Čárskeho 3541/2
Bratislava 841 04

Peter Grančič - Podpredseda predstavenstva
Svetlá 12
Bratislava 811 02

Peter Daubner - Člen predstavenstva
Stupavská 38
Bratislava 831 06

Konanie menom Spoločnosti:

V mene spoločnosti koná predstavenstvo; menom spoločnosti podpisujú ľubovoľní dvaja jeho členovia spoločne.

Dozorná rada Spoločnosti

Dozorná rada je zložená z nasledujúcich osôb:

Peter Andrašina
Slnečná 3714/45
Chorvátsky Grob 900 25

Róbert Kubinský
Kysucká 7666/6
Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 04

Andrej Včelík
Budovateľská 1054/4
Bratislava - mestská časť Ružinov 821 08

VÝVOJ ČINNOSTI, FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA

V roku 2018 Spoločnosť podala Maďarskej národnej banke žiadosť o udelenie povolenia pre vznik alternatívneho investičného fondu pod názvom HB Reavis Real Estate Development Fund (ďalej len „Fond“). Na základe tejto žiadosti vydala Maďarská národná banka dňa 11. apríla rozhodnutie č. H-KE-III-145/2018, ktorým rozhodla o registrácii Fondu pod registračným číslom 1222-27 a určila Spoločnosť ako správcu Fondu, pričom dňom vydania rozhodnutia Fond právoplatne vznikol.

Spoločnosť počas roka 2019 poskytovala služby spravovanému fondu za vopred dohodnutú fixnú odmenu. Náklady Spoločnosti vzrástli kvôli zvýšenej potrebe právneho poradenstva. Spoločnosť prehodnotí výšku odmeny za správu fondu na nasledujúce obdobie tak, aby bol výsledok hospodárenia pre Spoločnosť priaznivý.

SPRÁVA PREDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A O STAVE JEJ MAJETKU A ZÁVAZKOV

Informácie o majetku a záväzkoch Spoločnosti ku 31.12.2019:

| Stav majetku správcovskej spoločnosti | 31. december 2019 | 31. december 2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Hodnota v tisícoch eur | | |
| MAJETOK | | |
| Peňažné a nepeňažné ekvivalenty | 117 | 142 |
| Pohľadávky z obchodného styku | 75 | 51 |
| Ostatné pohľadávky voči spoločníkom | 0 | 30 |
| Náklady budúcich období | 2 | 2 |
| MAJETOK SPOLU | 194 | 225 |
| ZÁVÄZKY | | |
| Záväzky z obchodného styku | 3 | 12 |
| Rezervy | 13 | 14 |
| ZÁVÄZKY SPOLU | 16 | 26 |
| VLASTNÉ IMANIE | | |
| Základné imanie | 125 | 125 |
| Zákonný rezervný fond | 13 | 13 |
| Ostatné kapitálové fondy | 135 | 135 |
| Neuhradená strata | (95) | (74) |
| VLASTNÉ IMANIE SPOLU | 178 | 199 |

RIADENIE FINANČNÝCH RIZÍK V SPOLOČNOSTI

Spoločnosť je vystavená rôznym finančným rizikám. Najvýznamnejšie zložky finančného rizika sú trhové rizikovo, úverové riziko a riziko likvidity. Trhové riziko pozostáva primárne z úrokového rizika. Spoločnosť nemá stanovené ciele a postupy riadenia finančného rizika.

(a) Úrokové riziko

Účtovná jednotka nemala finančný majetok ani záväzky úročené variabilnými úrokovými mierami a preto nebola vystavená riziku zmien úrokových sadzieb.

(b) Menové riziko

Účtovná jednotka nemala finančný majetok denominovaný v cudzích menách a preto nebola vystavená menovému riziku.

(c) Úverové riziko

Účtovná jednotka bola vystavená úverovému riziku z titulu vkladov v jeden slovenskej banke.

(d) Riziko likvidity

Riziko likvidity predstavuje riziko, že Spoločnosť nebude schopná splniť svoje finančné povinnosti v čase ich splatnosti z dôvodov rôznej splatnosti finančných aktív a záväzkov. Spoločnosť si riadi likviditu tak, aby čo v najlepšej možnej miere mala dostatok likvidných aktív na vyrovnanie svojich splatných záväzkov, a to v prípade štandardných aj neočakávaných podmienok, bez toho aby jej vznikli neprimerane vysoké náklady.

UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Spoločnosť posúdila následky šírenia ochorenia COVID-19. Vedenie Spoločnosti neočakáva v nasledujúcom období významný negatívny vplyv na svoju finančnú pozíciu a hospodársku činnosť. Hoci vedenie Spoločnosti v čase schválenia a vydania výročnej správy nezistilo žiadny významný vplyv na činnosť Spoločnosti, situácia sa mení a budúci výsledok je nepredvídateľný. Vedenie Spoločnosti pravidelne vyhodnocuje situáciu a všetky očakávané alebo vzniknuté budúce dôsledky alebo straty budú zahrnuté do účtovných výkazov, účtovnej závierky a výročnej správy Spoločnosti, akonáhle budú splnené kritériá pre ich uznanie.

Manažment si nie je vedomý žiadnej ďalšej udalosti alebo transakcie, ktoré by nastali po konci účtovného obdobia 2019 a ktoré by mali zároveň významný vplyv na údaje uvedené v účtovnej závierke a výročnej správe.

INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII NA ROK 2020

Spoločnosť sa bude v nasledujúcom období zameriavať na aktivity v oblasti vytvárania a spravovania alternatívnych investičných fondov a zahraničných alternatívnych investičných fondov a ďalšie činnosti spojené s aktívami jednotlivých fondov.

NÁVRH NA VYROVNANIE STRATY ALEBO ROZDELENIE ZISKU

V roku 2019 vykázala Spoločnosť stratu v celkovej výške 21 tisíc EUR. O spôsobe vysporiadania výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2019 rozhodne jediný akcionár spoločnosti v júli 2020 pravdepodobne tak, že výsledok hospodárenia Spoločnosti za rok 2019 sa v účtovníctve preúčtuje na účet číslo 429 – Neuhradená strata minulých rokov.

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2019 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, a ani v roku 2020 neplánuje investovať finančné prostriedky v tejto oblasti.

NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť v roku 2019 neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.


OSTATNÉ DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE

Spoločnosť nemá vedomosť o údajoch, ktoré by vyplývali z osobitných predpisov a ktoré by okrem informácií uvedených v tejto výročnej správe mali byť obsiahnuté. Spoločnosť nemala v súčasnom ani v predchádzajúcom účtovnom období žiadnych zamestnancov.

VYHLÁSENIA PREDSTAVENSTVA SPOLOČNOSTI

Peter Grančič, podpredseda predstavenstva Spoločnosti, a Peter Daubner, člen predstavenstva Spoločnosti, týmto vyhlasujú, že účtovná závierka a výročná správa Spoločnosti za obdobie končiace 31. decembrom 2019 boli vypracované v súlade s osobitnými právnymi predpismi a podľa ich najlepších znalostí tieto dokumenty poskytujú pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a výsledku hospodárenia Spoločnosti. Výročná správa obsahuje pravdivý a verný prehľad vývoja a výsledkov obchodnej činnosti a postavenia Spoločnosti s opisom hlavných rizík a neistôt, ktorým čelí.

V Bratislave, dňa 29. júna 2020


Peter Grančič
Podpredseda predstavenstva


Peter Daubner
Člen predstavenstva