

HB REAVIS Finance SK VI s. r. o.

**Účtovná závierka a Výročná
správa k 31. decembru 2020
a Správa nezávislého audítora**

apríl 2021

Správa nezávislého audítora

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

Správa z auditu účtovnej závierky

Náš názor

Podľa nášho názoru vyjadruje účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti HB REAVIS Finance SK VI s.r.o. (ďalej „Spoločnosť“) k 31. decembru 2020, výsledok hospodárenia Spoločnosti a peňažné toky za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, v súlade s so Zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej „Zákon o účtovníctve“).

Náš názor je v súlade s našou dodatočnou správou pre Výbor pre audit z dňa 30. apríla 2021.

Čo sme auditovali

Účtovná závierka Spoločnosti obsahuje:

- súvahu k 31. decembru 2020,
- výkaz ziskov a strát 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 Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy 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 2020 do 31. decembra 2020 sme Spoločnosti neposkytli žiadne neaudítorské služby.

Náš prístup k auditu

Prehľad

Hladina významnosti	Celková hladina významnosti za Spoločnosť je 300 tisíc EUR a predstavuje približne 1% z hodnoty celkového majetku Spoločnosti k 31. decembru 2020.
----------------------------	--

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	300 tisíc EUR
Ako sme ju stanovili	Hladinu významnosti sme stanovili ako približne 1% z hodnoty celkového majetku Spoločnosti k 31. decembru 2020.
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 30,4 mil. EUR k 31. decembru 2020 voči spriaznenej strane HB Reavis Holding S.A. predstavuje takmer celý majetok Spoločnosti (viď odsek III. poznámka 1 v účtovnej závierke). Z tohto 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 2020. Súčasne sme na základe našich znalostí skupiny HB Reavis a auditovanej konsolidovanej závierky HB Reavis Holding S.A. k 31. decembru 2020 posúdili, že k úverovej pohľadávke k súvahovému dňu nebolo nutné tvoriť opravnú položku.

Na základe našich vykonaných procedúr sme neidentifikovali žiadne významné nesprávosti.

Správa k ostatným informáciám vrátane Výročnej správy

Štatutárny orgán je zodpovedný za ostatné informácie. Ostatné informácie pozostávajú z Výročnej správy (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, Zákon č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách v znení neskorších predpisov a Zákon č. 513/1991 Z.z. - Obchodný zákonník.

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 nesprávosti 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 Zákona 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 efektivnosť 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 krokov podniknutých na eliminovanie ohrozenia alebo zavedených 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 2019 za obdobie končiacie 31. decembra 2019 a 31. decembra 2020, čo predstavuje celkové neprerušené obdobie auditorskej zákazky 2 roky. Naše vymenovanie za rok končiaci 31. december 2019 a 31. decembra 2020 bolo schválené rozhodnutím valného zhromaždenia, ktoré sa konalo 10. septembra 2019.

Audítorom zodpovedným za auditorskú zákazku a túto správu nezávislého audítora je Mgr. Martin Gallovič.

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


Mgr. Martin Gallovič
UDVA licencia č. 1180

30. apríla 2021
Bratislava, Slovenská republika



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 0

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

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

Á 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 1 0 3 6 2 0 3	X riadna	malá	od 1 2 0 2 0
IČO			do 1 2 2 0 2 0
5 2 4 7 3 3 1 7	mimoriadna	X veľká	
SK NACE	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie
6 4 . 9 2 . 0			od 5 2 0 1 9
			do 1 2 2 0 1 9

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

HB REAVIS Finance SK V I 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 3 8 2 5 6 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

0 2 / 5 8 3 0 3 0 3 0

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

0 1 . 3 . 2 0 2 1

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	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	3 0 6 1 1 5 6 7	3 0 6 1 1 5 6 7	
					3 0 6 3 1 4 3 0
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	3 0 0 0 0 0 0 0	3 0 0 0 0 0 0 0	
					3 0 0 0 0 0 0 0
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03			
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05			
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11			
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12			
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13			
3.	Samostatné huteľné veci a súbory huteľných 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
				Korekcia - časť 2	Netto 3
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		3 0 0 0 0 0 0 0	3 0 0 0 0 0 0 0
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			3 0 0 0 0 0 0 0
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		3 0 0 0 0 0 0 0	3 0 0 0 0 0 0 0
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			3 0 0 0 0 0 0 0
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 radku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	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	4 4 1 2 0 1	4 4 1 2 0 1	4 3 0 2 2 7
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	2	
			Brutto - časť 1	Netto	3
			Korekcia - časť 2		
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	4 3 3 1 5 1	4 3 3 1 5 1	3 5 2 8 9 0
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54			
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Brutto - časť 1 Netto	
				2	3
				Korekcia - časť 2	Netto
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	4 3 3 1 5 1	4 3 3 1 5 1	3 5 2 8 9 0
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v 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			

DIČ 2 1 2 1 0 3 6 2 0 3

IČO 5 2 4 7 3 3 1 7



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
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71		8 0 5 0	8 0 5 0
					7 7 3 3 7
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72		8 5 6	8 5 6
					8 7 2
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73		7 1 9 4	7 1 9 4
					7 6 4 6 5
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74		1 7 0 3 6 6	1 7 0 3 6 6
					2 0 1 2 0 3
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75		1 7 0 3 6 6	1 7 0 3 6 6
					2 0 1 2 0 3
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	3 0 6 1 1 5 6 7	3 0 6 3 1 4 3 0
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	2 1 7 9 7 0	1 8 9 0 3 9
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	5 0 0 0	5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	5 0 0 0	5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
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 podiely (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 úcastí (+/- 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	1 8 3 5 3 9	
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1 8 3 5 3 9	
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99		
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	2 8 9 3 1	1 8 4 0 3 9
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	3 0 0 1 4 9 0 7	3 0 0 6 3 7 0 2
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	3 0 0 0 0 0 0 0	3 0 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 podiele- 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	3 0 0 0 0 0 0 0	3 0 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		

DIČ 2 1 2 1 0 3 6 2 0 3

IČO 5 2 4 7 3 3 1 7



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	1 5 8 7	5 2 1 2 8
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123		3 2 4
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		3 2 4
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	6 1 3	
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	3 6 3	
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	6 1 1	5 1 8 0 4
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 3 3 2 0	1 1 5 7 4
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 3 3 2 0	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, I-/255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	3 7 8 6 9 0	3 7 8 6 8 9
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	3 7 8 6 9 0	3 7 8 6 8 9
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	9 3 2 5 4 8	1 5 8 0 3 9 0
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	3 2 4	
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05		
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	3 2 4	
**	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 2 3 7 0	3 5 5 2 6
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 0 3 5 3	3 0 8 4 3
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	1 6 4 6	1 5 1 5
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	1 2 5 0	1 1 5 0
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	3 9 6	3 6 5
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	3 3	3 1 6 8
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	3 2 4	
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 2 2 0 4 6	- 3 5 5 2 6



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



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	6 0 0 7 8	2 7 1 3 6 9
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	3 8 0 3 2	2 3 5 8 4 3
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	9 1 0 1	5 1 8 0 4
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	9 1 0 1	5 1 8 0 4
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	2 8 9 3 1	1 8 4 0 3 9

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2020

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

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

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK VI s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 23. mája 2019 a do Obchodného registra bola zapísaná 18. júna 2019 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č.138256/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

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

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 10. júla 2020 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 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 2020 do 31. decembra 2020.

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 2020 a k 31. decembru 2019 žiadnych zamestnancov.

7. Orgány Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stavk 31.12.2020	Stavk 31.12.2019
Konatelia:	Marián Herman Mgr. Peter Malovec Mgr. Peter Andrašina	Marián Herman Mgr. Peter Malovec Mgr. Peter Andrašina
Dozorná rada:	Peter Vážan Katarína Baluchová Ing. Eva Petrádesová	Peter Vážan Katarína Baluchová Ing. Eva Petrádesová

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

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka 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 2020 vykázala kladné vlastné imanie vo výške 217 970 EUR (k 31. decembru 2019 kladné vlastné imanie vo výške 187 039 EUR). Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala v roku 2020 zisk vo výške 28 931 EUR (k 31.12. 2019 zisk vo výške 184 039 EUR).

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 pokračovať.

Koncom roku 2019 sa začal šíriť nový vírus spôsobujúci závažný akútny respiračný syndróm („ochorenie COVID-19“), v dôsledku ktorého sa po celom svete začali objavovať prípady tohto ochorenia. Následne 11. marca 2020 Svetová zdravotnícka organizácia (ďalej len „organizácia WHO“) vyhlásila šírenie tohto vírusu za pandémiu a vlády jednotlivých štátov zaviedli celý rad politík a opatrení na boj proti nej. V dôsledku toho sa bežná hospodárska činnosť takmer zastavila, čo malo vážne obmedzujúce následky na vykonávanie podnikateľskej činnosti.

Činnosť Spoločnosti je závislá od Skupiny HB Reavis a jej schopnosti splatiť pôžičku. Aj keď nie je presne známy dlhodobý vplyv ochorenia COVID-19 na svetové ekonomiky, rôzne odvetvia a najmä na Skupinu, vedenie sa sústredilo na tieto kľúčové oblasti a vykonalo záťažové testy niekoľkých scenárov, aby zistilo odolnosť Skupiny voči negatívnemu vplyvu ochorenia COVID-19:

- celková likvidná pozícia a prístup k existujúcim a novým úverovým nástrojom,
- schopnosť dodržiavať zmluvné kovenanty vyplývajúce z dlhových nástrojov Skupiny,
- znižujúci sa dopyt, klesajúci predaj a stláčanie marží, ktoré zažívajú súčasní aj budúci nájomníci Skupiny v oblasti maloobchodu, co-workingu a pohostinstve;
- narušenia domácich aj medzinárodných dodávateľských reťazcov, logistiky a nedostatok stavebných pracovníkov v dôsledku reštriktívnych opatrení na ochranu zdravia, ktoré nepriaznivo ovplyvňujú stavebné rozpočty a pokrok v stavebných prácach.

Vedenie uskutočnilo záťažový test na základe podnikateľského plánu na obdobie 18 mesiacov od 31. decembra 2020, aby zhodnotilo štruktúru peňažných tokov a finančnú situáciu Skupiny. V záťažovom teste sa predpokladala nedostupnosť likvidných trhov s prijateľnými výnosmi pre Skupinu na predaj jej investičného nehnuteľného majetku do konca júna 2022. V rovnakom časovom rámci Skupina predpokladala, že získa ďalšie financovanie použitím majetku vysokej hodnoty, ktorý ešte nebol predmetom záložného práva, a schopnosť pokračovať v získavaní finančných prostriedkov v rámci existujúcich záväzkov pre veľké projekty, ktorých výstavba je v súčasnosti pomerne ďaleko v developerskom cykle – DISTRCT v Berlíne, Bloom v Londýne, Varso Tower a Forrest Tower vo Varšave a Stanica Nivy v Bratislave. K dátumu zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky boli všetky žiadosti o čerpanie úveru súvisiace s týmito projektmi plne hradené financujúcimi bankami.

V záťažovom teste pre súvahovú pozíciu sa predpokladalo významné zníženie ocenenia investičného nehnuteľného majetku na západných trhoch, ako aj trhoch stredovýchodnej Európy. Predpokladané zníženie reálnych trhových hodnôt investičného nehnuteľného majetku by naďalej udržiavalo zmluvný kovenant „Finančné zadĺženie ručiteľa“ (tzv. „LTV kovenant“) na úrovni Skupiny pod prahovou hodnotou, ktorej prekročením by došlo k spusteniu mechanizmu predčasného splatenia finančných záväzkov v zmysle definície v prospektoch dlhopisov, pričom LTV kovenanty sú najprísnejšie zo všetkých kovenantov, ktoré skupina dodržiava. Výsledok záťažového testu preukázal, že Skupina by disponovala dostatočnou likviditou pre svoju činnosť na konci obdobia záťažového testu.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

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

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

Spoločnosť vytvorila rezervy na zostavenie účtovnej závierky, audit, odmeny a 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) 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.

i) 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.

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 prípočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

k) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

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

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

Spoločnosť neúčtovala k 31. decembru 2020 o odloženej dani, nakoľko vznikla daňová pohľadávka a Spoločnosť si nie je istá, či túto daňovú pohľadávku bude schopná uplatniť, preto sa z dôvodu zásady opatrnosti rozhodla o tejto pohľadávke neúčtovať.

l) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

m) Vykazovanie výnosov a nákladov

Výnosové 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 a úroky z dlhopisov. Náklady Spoločnosti predstavujú prevažne úroky a náklady na emisiu dlhopisov.

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

Dlhodobý finančný majetok	Hodnota k 31.12.2020	Hodnota k 31.12.2019
Dlhodobý finančný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0	0

2. Pohľadávky

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2020 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
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	433 151	0	433 151
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	433 151	0	433 151
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	433 151	0	433 151

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
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	352 890	0	352 890
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	352 890	0	352 890
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	352 890	0	352 890

Na pohľadávky Spoločnosti nie je zriadené záložné právo.

3. Poskytnuté pôžičky

Prehľad poskytnutých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2020	k 31.12.2019
Dlhodobé pôžičky, z toho:	x	x	x	30 000 000	30 000 000
HB REAVIS Holding S.A.	EUR	3,1%	14.7.2026	30 000 000	30 000 000
Krátkodobé pôžičky, z toho:	x	x	x	0	0
Spolu	x	x	x	30 000 000	30 000 000

Pôžička bola poskytnutá spoločnosti zo skupny HB REAVIS zo zdrojov získaných emisiou dlhopisov HB REAVIS 2026.

4. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

5. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	170 366	201 203
rozdiel medzi nominálnou a emisnou hodnotou dlhopisov	170 366	201 203
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Spolu	170 366	201 203

PASÍVA

6. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX.

7. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2020:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
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:	30 000 000	0	0	0	30 000 000
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 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	30 000 000	0	0	0	30 000 000
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odlžený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	30 000 000	0	0	0	30 000 000
Krátkodobé 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 krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	1 587	0	1 587
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	613	0	613
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	363	0	363
Daňové záväzky a dotácie	0	0	611	0	611
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	1 587	0	1 587

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:	30 000 000	0	0	0	30 000 000
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
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	30 000 000	0	0	0	30 000 000
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé závazky	0	0	0	0	0
Dlhodobé závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé závazky spolu	30 000 000	0	0	0	30 000 000
Krátkodobé závazky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	324	324
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	324	324
Ostatné krátkodobé závazky, z toho:	0	0	51 804	0	51 804
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	51 804	0	51 804
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné závazky	0	0	0	0	0
Krátkodobé závazky spolu	0	0	51 804	324	52 128

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

Závazky	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	30 000 000	30 000 000

Závazok vo výške 30 000 000 EUR je krytý zárukou HB REAVIS Holding S.A pre prípad neplnenia záväzkov z emisie dlhopisov.

8. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2020 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2020	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2020
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	11 574	13 320	11 574	0	13 320
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	11 574	13 320	11 574	0	13 320
rezerva na účtovnú závierku	420	420	420	0	420
rezerva na štatutárny audit	10 000	10 000	10 000	0	10 000
rezerva na pridelenie LEI kódu	100	100	100	0	100
rezerva na odmeny	800	0	800	0	0
rezerva na ZP a SP	254	0	254	0	0
rezerva na odmenu administrátora	0	1 900	0	0	1 900
rezerva na odmenu agenta pre zabezpečenie	0	900	0	0	900
Rezervy spolu	11 574	13 320	11 574	0	13 320

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 23.5.2019	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2019
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	0	11 574	0	0	11 574
Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:	0	11 574	0	0	11 574
rezerva na účtovnú závierku	0	420	0	0	420
rezerva na štatutárny audit	0	10 000	0	0	10 000
rezerva na pridelenie LEI kódu	0	100	0	0	100
Rezerva na odmeny	0	800	0	0	800
Rezerva na ZP a SP	0	254	0	0	254
Rezervy spolu	0	11 574	0	0	11 574

9. Vydané dlhopisy

Informácia o vydaných dlhopisoch je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
HB REAVIS 2026	100 000	300	100	2,75%	17.7.2026

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK VI s.r.o. („Emitent“) vydala v roku 2019 zabezpečené dlhopisy v objeme 30 000 000 EUR, ktoré sú splatné v roku 2026. Dlhopisy sú kryté nehnuteľným majetkom vo vlastníctve spoločnosti:

Smart City Office I s.r.o. so sídlom Mlynské Nivy 16, Bratislava – mestská časť Staré mesto 821 09, IČO: 50 847 414, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka 4. 119631/B a to konkrétne

- pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/7 o výmere 4 272 m², list vlastníctva č. 10108,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/85 o výmere 98 m², list vlastníctva č. 10108,

Smart City Office II s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 16, Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09, IČO. 50 847 538, zapísanou v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka c • 119507/B a to konkrétne

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/20 o výmere 5 114 m², list vlastníctva č. 10109,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/33 o výmere 192 m², list vlastníctva č. 10109,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/28 o výmere 31 m², list vlastníctva č. 10109,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/34 o výmere 1 m², list vlastníctva č. 10109,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/36 o výmere 11 m², list vlastníctva č. 10109,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/83 o výmere 1 m², list vlastníctva č. 10109,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/86 o výmere 4 m², list vlastníctva č. 10109,

Smart City Office III s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 16, Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09, IČO 50 847 457, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka c 119510/B a to konkrétne

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/13 o výmere 2 756 m², list vlastníctva č. 10113,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 21789/23 o výmere 231 m², list vlastníctva č. 10113,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/35 o výmere 27 m², list vlastníctva č. 10113,

Smart City Office IV s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 16, Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09, IČO- 50 849 689, zapísanej v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka č.: 19540/B a to konkrétne

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/12 o výmere 3 729 m², list vlastníctva č. 10114,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 21789/22 o výmere 496 m², list vlastníctva č. 10114,

Smart City Office V s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 16, Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09, IČO 50 861 816, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka c 120161/B a to konkrétne

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/27 o výmere 515 m², list vlastníctva č. 10111,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/39 o výmere 3 062 m², list vlastníctva č. 10111,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/82 o výmere 60 m², list vlastníctva č. 10111,

Smart City Office VI s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 16, Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09, IČO 50 861 417, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka c 120141/B

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/23 o výmere 40 m², list vlastníctva č. 10112,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/59 o výmere 1 405 m², list vlastníctva č. 10112,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/80 o výmere 727 m², list vlastníctva č. 10112,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/81 o výmere 343 m², list vlastníctva č. 10112,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/84 o výmere 16 m², list vlastníctva č. 10112,

Smart City Office VII s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 16, Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09, IČO: 51 119 471, zapísanej v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 122490/B a to konkrétne

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9110/4 o výmere 316 m², list vlastníctva č. 10102,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/36 o výmere 149 m², list vlastníctva č. 10102,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9130/1 o výmere 372 m², list vlastníctva č. 10102,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/10 o výmere 1504 m², list vlastníctva č. 4496,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/23 o výmere 29 m², list vlastníctva č. 4496,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/40 o výmere 26 m², list vlastníctva č. 4496,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/3 o výmere 125 m², list vlastníctva č. 4497,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/4 o výmere 842 m², list vlastníctva č. 4497,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/6 o výmere 20 m², list vlastníctva č. 4497,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/8 o výmere 17 m², list vlastníctva č. 4497,

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/9 o výmere 17 m2, list vlastníctva č. 4497,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9920/11 o výmere 18 m2, list vlastníctva č. 4497,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/21 o výmere 358 m2, list vlastníctva č. 4497,

Smart City Parking s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 16, Bratislava - mestská časť 5 STARÉ Mesto 821 09, IČO- 50 733 788, zapísanej v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka c : 117394/B a to konkrétne

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9910/1 o výmere 2 559 m2, list vlastníctva č. 10101
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9110/18 o výmere 2 033 m2, list vlastníctva č. 10101
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9110/22 o výmere 461 m2, list vlastníctva č. 10101
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9110/40 o výmere 189 m2, list vlastníctva č. 10101

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

10. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	378 690	378 689
aliquotný úrokový výnos	378 690	378 689
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Spolu	378 690	378 689

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

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2020	2019
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	932 548	1 580 390
Čistý obrat celkom	932 548	1 580 390

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	2020	2019
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:	324	0
výnosy z odpísaných pohľadávok	324	0
Finančné výnosy, z toho:	932 548	1 580 390
Kurzové zisky, z toho:	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	932 548	1 580 390
úroky z dlhopisov	0	552 500
úroky z pôžičky	932 548	352 890
poplatok za poskytnutie pôžičky	0	675 000

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	2020	2019
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	20 353	30 843
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	10 320	10 000
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	10 320	10 000
ostatné neaudítorské služby	0	0
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	10 033	20 843
nájomné	300	300
softverové služby	7 900	6 289
ekonomické a právne služby	1 620	7 620
Náklady na inzerciu, reklamu	0	449
valuácie	0	6 000
ostatné	213	185
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	324	0
Odpis pohľadávky	324	0
Finančné náklady, z toho:	872 470	1 309 021
Kurzové straty, z toho:	0	0
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	872 470	1 309 021
úroky z dlhopisov	826 037	925 934
ostatné finančné náklady	46 433	383 087

4. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2020	2019
Osobné náklady, z toho:	1 646	1 515
Mzdy	0	0
Ostatné náklady na závislú činnosť	1 250	1 150
Sociálne poistenie	271	250
Zdravotné poistenie	125	115
Sociálne zabezpečenie	0	0

5. Dane

Odsúhlasenie vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou z príjmov a výsledkom hospodárenia pred zdanením je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2020			2019		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	38 032			235 843		
teoretická daň		7 987	21%		49 527	21%
Daňovo neuhradené náklady	0	0		0	0	
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0		0	0	
Vplyv nevykázaných odložených daňových pohľadávky	5 307	1 114		10 842	2 277	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu		9 101	24%		51 804	21%
Splatná daň z príjmov		9 101	24%		51 804	21%
Odložená daň z príjmov		0			0	
Celková daň z príjmov		9 101	24%		51 804	21%

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

Vyplatenie úrokov z dlhopisov, ktoré boli splatné 17. januára 2021 boli zo strany emitenta uhradené majiteľom dlhopisov v plnej výške.

Od 3. marca 2021 nastala nasledovná zmena v zabezpečení nehnuteľnosťami:

- 1) Uvoľnenie záložného práva k časti Nehnuteľností, konkrétne k Nehnuteľnostiam VII a Nehnuteľnostiam VIII, ktoré spoločne predstavujú uvoľňované Nehnuteľnosti; (Smart City Parking s. r. o., Smart City Office VII s. r. o.)

2) Zriadenie záložného práva k Náhradnej Nehnuteľnosti (Pressburg Urban Projects a.s.)

Náhradnou Nehnuteľnosťou je nasledovná nehnuteľnosť:

Pressburg Urban Projects a.s., Mlynské Nivy 16, 82109 Bratislava:

- pozemok parcelné číslo 15312/1, o výmere 4 547 m², druh pozemku ostatná plocha, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Nivy, obec Bratislava-Ružinov, okres Bratislava II a je zapísaný na liste vlastníctva c. 846 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom.

Rovnopisy uzatvorenej záložnej zmluvy k Náhradnej Nehnuteľnosti ako aj ocenenie Náhradnej Nehnuteľnosti podľa článku 9.18 Prospektu sú k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora.

Okrem vyššie spomenutých udalostí po 31. decembri 2020 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2020.

VII. TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2020	2019
	Ostatné spriaznené strany		
Nákup služieb	HB REAVIS Slovakia a.s.	8 620	7 009
Poskytnutá pôžička - úrok	HB REAVIS Holding S.A.	932 548	352 890
Nákup služieb	HB REAVIS Consulting k.s.	0	300 000
Poskytnutá pôžička - poplatok	HB REAVIS Holding S.A.	0	675 000
Závazky z obchodného styku	Law & Trust – advokátska kancelária spol. s r.o.	1200	1 200

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
	Ostatné spriaznené strany		
Poskytnuté pôžičky - istina	HB Reavis Holding S.A.	30 000 000	30 000 000
Poskytnuté pôžičky - úrok	HB Reavis Holding S.A.	433 151	352 890
Rezervy	HB REAVIS Slovakia a.s.	420	420

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

Názov položky	Konatelia		Dozorná rada		Ostatné		Spolu	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Priznané odmeny za účtovné obdobie z dôvodu výkonu funkcie, z toho:	0	0	1 250	1 150	0	0	1 250	1 150
Priznané odmeny súčasných členov	0	0	1 250	1 150	0	0	1 250	1 150
Spolu	0	0	1 250	1 150	0	0	1 250	1 150

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 1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2020
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	0	0	0	0	0
Kapitálové fondy z príspevkov	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	0	0	500	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 účastí	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	183 539	183 539
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	184 039	28 931	0	-184 039	28 931
Vlastné imanie spolu	189 039	28 931	0	0	217 970

Položka vlastného imania	Stav k 23.5.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2019
Základné imanie	0	5 000	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	0	0	0	0	0
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 účastí	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
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	184 039	0	0	184 039
Vlastné imanie spolu	0	189 039	0	0	189 039

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 2019

Účtovný zisk za rok 2019 vo výške 184 039,54 EUR bol rozdelený nasledovne:

- vytvorenie rezervného fondu vo výške 500 EUR
- preúčtovaný na účet 428 – nerozdelený zisk minulých rokov vo výške 183 539,54 EUR

3. Rozdelenie zisku za bežný rok 2020

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol rozdelenie zisku za rok 2020.

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

- a) peňažnými prostriedkami peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami,
- b) ekvivalentmi peňažnej hotovosti krátkodobý finančný majetok, ktorý je zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínové vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou 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	2020	2019
Výsledok hospodárenia pred zdanením	38 032	235 843
<i>Úpravy o nepoľahčujúce operácie:</i>		
Odpisy dlhodobého majetku	0	0
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	324	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	1 746	11 574
Úrokové náklady	826 037	925 934
Úrokové výnosy	-932 548	-905 390
Bankové poplatky a finančné náklady	0	383 087
Finančné výnosy	0	-675 000
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-66 409	-23 951
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	30 513	-554 094
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	797	379 013
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	-35 099	-199 032

Názov položky	2020	2019
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	-35 099	-199 032
Zaplatené úroky	-826 037	-547 246
Prijaté úroky	932 548	552 500
Zaplatená daň z príjmov	-60 438	0
Vklad do rezervného fondu	-500	0
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	10 474	-193 778
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	-80 261	-29 325 000
Odkúpenie dlhopisov od tretích strán	0	-13 000 000
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-80 261	-42 325 000
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	500	5 000
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	0	30 000 000
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	0	-408 885
Splatenie dlhopisov emitentom	0	13 000 000
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	500	42 596 115
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-69 287	77 337
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	77 337	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	8 050	77 337

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

VÝROČNÁ SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ ZA ROK

2020

I. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno :	HB REAVIS Finance SK VI s. r. o.
Sídlo :	Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava
IČO :	52 473 317
Dátum vzniku :	23.05.2019
Spôsob vzniku :	Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 23.05.2019 v zmysle príslušných ustanovení Z.č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov – Obchodného zákonníka v platnom znení.
Dátum zápisu v OR:	18.06.2019 v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I Oddiel: Sro, Vložka číslo: 138256/B
Základné imanie :	5 000 EUR
Štatutárny orgán:	konatelia <u>Marián Herman</u> <u>Mgr. Peter Andrašina</u> <u>Mgr. Peter Malovec</u>
Konanie menom spoločnosti:	Za spoločnosť konajú vždy dvaja konatelia spoločne.
Dozorná rada :	bola zriadená rozhodnutím jediného spoločníka zo dňa 18.06.2019 <u>Peter Vážan</u> <u>Ing. Eva Petrádesová</u> <u>Katarína Balúchová</u>

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. 2020:

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 VI s. r. o. (ďalej ako „Spoločnosť“ alebo „Emitent“) bola zriadená za účelom vydania dlhopisov a poskytovania pôžičiek a úverov niektorým spoločnostiam zo skupiny IIB 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 VI s. r. o. emitovala 17. júla 2019 dlhopisy pod názvom HB REAVIS 2026 s menovitou hodnotou jedného dlhopisu 100 000 eur, v celkovom objeme 30 000 000 eur pri emisnom kurze 100 %. Dlhopisy sú úročené pevnou úrokovou sadzbou vo výške 2,75 % p.a. Úrokové výnosy sú vyplácané polročne spätne, vždy k 17. júlu a 17. januáru každého roka. Konečná splatnosť dlhopisov je 17. júla 2026.

Závázky z dlhopisov sú zabezpečené ručiteľským vyhlásením materskej spoločnosti a záložným právom prvého poradia v prospech agenta pre zabezpečenie k nehnuteľnostiam, ktoré sú vo vlastníctve spoločností:

Smart City Office I s.r.o. so sídlom Mlynské Nivy 16, Bratislava – mestská časť Staré mesto 821 09, IČO: 50 847 414, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka 4. 119631/B a to konkrétne

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/7 o výmere 4 272 m², list vlastníctva č. 10108,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/85 o výmere 98 m², list vlastníctva č. 10108,

Smart City Office II s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 16, Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09, IČO. 50 847 538, zapísanou v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka c • 119507/B a to konkrétne

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/20 o výmere 5 114 m², list vlastníctva č. 10109,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/33 o výmere 192 m², list vlastníctva č. 10109,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/28 o výmere 31 m², list vlastníctva č. 10109,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/34 o výmere 1 m², list vlastníctva č. 10109,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/36 o výmere 11 m², list vlastníctva č. 10109,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/83 o výmere 1 m², list vlastníctva č. 10109,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/86 o výmere 4 m², list vlastníctva č. 10109,

Smart City Office III s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 16, Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09, ICO 50 847 457, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka c 119510/B a to konkrétne

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/13 o výmere 2 756 m², list vlastníctva č. 10113,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 21789/23 o výmere 231 m², list vlastníctva č. 10113,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/35 o výmere 27 m², list vlastníctva č. 10113,

Smart City Office IV s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 16, Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09, ICO- 50 849 689, zapísanej v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka č.: 19540/B a to konkrétne:

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/12 o výmere 3 729 m², list vlastníctva č. 10114,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 21789/22 o výmere 496 m², list vlastníctva č. 10114,

Smart City Office V s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 16, Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09, ICO 50 861 816, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka c 120161/B a to konkrétne:

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/27 o výmere 515 m², list vlastníctva č. 10111,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/39 o výmere 3 062 m², list vlastníctva č. 10111,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/82 o výmere 60 m², list vlastníctva č. 10111,

Smart City Office VI s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 16, Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09, ICO 50 861 417, zapísanou v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sro, vložka c 120141/B a to konkrétne:

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9118/23 o výmere 40 m², list vlastníctva č. 10112,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/59 o výmere 1 405 m², list vlastníctva č. 10112,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/80 o výmere 727 m², list vlastníctva č. 10112,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/81 o výmere 343 m², list vlastníctva č. 10112,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/84 o výmere 16 m², list vlastníctva č. 10112,

Smart City Office VII s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 16, Bratislava - mestská časť STARÉ Mesto 821 09, ICO: 51 119 471, zapísanej v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 122490/B a to konkrétne:

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9110/4 o výmere 316 m², list vlastníctva č. 10102,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/36 o výmere 149 m², list vlastníctva č. 10102,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9130/1 o výmere 372 m², list vlastníctva č. 10102,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/10 o výmere 1504 m², list vlastníctva č. 4496,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/23 o výmere 29 m², list vlastníctva č. 4496,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/40 o výmere 26 m², list vlastníctva č. 4496,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/3 o výmere 125 m², list vlastníctva č. 4497,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/4 o výmere 842 m², list vlastníctva č. 4497,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/6 o výmere 20 m², list vlastníctva č. 4497,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/8 o výmere 17 m², list vlastníctva č. 4497,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/9 o výmere 17 m², list vlastníctva č. 4497,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9920/11 o výmere 18 m², list vlastníctva č. 4497,
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9120/21 o výmere 358 m², list vlastníctva č. 4497,

Smart City Parking s. r. o., so sídlom Mlynské Nivy 16, Bratislava - mestská časť 5 STARÉ
Mesto 821 09, IČO- 50 733 788, zapísanej v obchodnom registri vedenom Okresným súdom
Bratislava I, oddiel Sro, vložka c : 117394/B a to konkrétne:

- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9910/1 o výmere 2 559 m², list vlastníctva č. 10101
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9110/18 o výmere 2 033 m², list vlastníctva č. 10101
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9110/22 o výmere 461 m², list vlastníctva č. 10101
- Pozemok, parcela registra „C“, parcelné číslo 9110/40 o výmere 189 m², list vlastníctva č. 10101

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

Zhodnotenie doterajšieho vývoja spoločnosti a predpokladaný vývoj v roku 2020

Výkaz ziskov a strát (EUR)	2019	2020	PLÁN 2021
sumarizácia			
Celkové výnosy	1 580 390	932 872	933 000
Celkové náklady	1 344 547	894 839	890 000
Výsledok hospodárenia pred zdanením	235 843	38 033	43 000

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK VI s. r. o. emitovala v dlhopisy HB REAVIS 2026, ktoré
následne požičala Skupine HB Reavis. Za poskytnutie pôžičky jej vznikol nárok za úrok, ktorý
prevyšuje náklady ktoré mala v súvislosti s vydaním emisie a preto sa očakáva, že spoločnosť
bude hospodáriť v zisku v budúcom období.

*Prezentácia vybraných finančných ukazovateľov za spoločnosť
HB REAVIS Finance Sk VI s. r. o. k 31.12.2020*

Súvaha (EUR)				
Vybrané položky	2019	2020	% zmena	absolútna zmena
Spolu majetok	30 631 430	30 611 567	-0,06	-19 863
Neobežný majetok	30 000 000	30 000 000	0,00	0
Dlhodobý finančný majetok	30 000 000	30 000 000	0,00	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám*	30 000 000	30 000 000	0,00	0
Obežný majetok	430 227	441 201	2,55	10 974
Krátkodobé pohľadávky	352 890	433 151	22,74	80 261
Finančné účty	77 337	8 050	-89,59	-69 287
Časové rozlíšenie	201 203	170 366	-15,33	-30 837
Spolu vlastné imanie a záväzky	30 631 430	30 611 567	-0,06	-19 863
Vlastné imanie	189 039	217 970	15,30	28 931
Základné imanie	5 000	5 000	0,00	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	184 039	28931	-84,28	-155 108
Záväzky	30 063 702	30 014 907	-0,16	-48 795
Dlhodobé záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden až päť rokov	30 000 000	30 000 000	0,00	0
Dlhodobé záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka*			0,00	0
Krátkodobé záväzky	52 128	1 587	-96,96	-50 541
Krátkodobé rezervy	11 574	13 320	15,09	1 746
Časové rozlíšenie	378 689	378 690	0,00	1

*Spoločnosť HB REAVIS Finance SK VI s. r. o. poskytla pôžičku jednej spoločnosti zo skupiny HB REAVIS z prostriedkov získaných emisiou dlhopisov HB REAVIS 2026. Záväzky z emitovaných dlhopisov, ako aj pohľadávky z poskytnutých pôžičiek sú splatné v júli 2026.

Výkaz ziskov (EUR) vybrané položky	2019	2020	% zmena	absolútna zmena
Čistý obrat	1 580 390	932 548	-40,99	-647 842
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	0	324		324
Náklady na hospodársku činnosť spolu	35 526	22 370	-37,03	-13 156
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	0	14		14
Služby	30 843	20 353	-34,01	-10 490
Osobné náklady	1 515	1 646	8,65	131
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	1 150	1 250	8,70	100
Náklady na sociálne poistenie	365	396	8,49	31
Dane a poplatky	3 168	33	-98,96	-3 135
Ostatné náklady na IČ	0	324		324
VH z hospodárskej činnosti	-35 526	-22 046	-37,94	13 480
Pridaná hodnota	-30 843	-20 367	-33,97	10 476
Výnosy z finančnej činnosti spolu	1 580 390	932 548	-40,99	-647 842
Výnosové úroky	905 390	932 548	3,00	27 158
Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek	352 890	932 548	164,26	579 658
Ostatné výnosové úroky	552 500	0	-100,00	-552 500
Kurzové zisky	0	0		0
Náklady na finančnú činnosť	1 309 021	872 470	-33,35	-436 551
Nákladové úroky	925 934	826 037	-10,79	-99 897
Ostatné nákladové úroky	925 934	826 037	-10,79	-99 897
Kurzové straty	0	0		0
Ostatné náklady na finančnú činnosť	383 087	46 433	-87,88	-336 654
VH z finančnej činnosti	271 369	60 078	-77,86	-211 291
VH za účtovné obdobie pred zdanením	235 843	38 032	-83,87	-197 811
Daň z príjmov	51 804	9 101	-82,43	-42 703
Daň z príjmov splatná	51 804	9 101	-82,43	-42 703
VH za účtovné obdobie po zdanení	184 039	28 931	-84,28	-155 108

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK VI s. r. o. dosiahla v roku 2020 zisk vo výške 28 931 EUR. Spoločnosť je zameraná na finančné služby.

Pohľadávky a záväzky

k 31.12.2020 v celých eurách	Pohľadávky	Záväzky
Celkom z toho:	433 151	30 014 907
Krátkodobé	433 151	14 907
Dlhodobé (so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka)	0	30 000 000
V lehote splatnosti	433 151	30 014 907
Po lehote splatnosti	0	0

Opravné položky k pohľadávkam

Druh pohľadávky	Stav k 01.01.20	Prírastky	Úbytky	Stav k 31.12.20
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0	0

Poskytnuté pôžičky prepojeným účtovným jednotkám

Dlhodobé pôžičky, z toho:	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	31.12.2019
HB Reavis Holding S.A.	3,10	14.7.2026	30 000 000
SPOLU			30 000 000

Daňové záväzky a pohľadávky

k 31.12.2020 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Celkom – daňový záväzok	467	0
Daňová licencia	0	0
Preddavok na daň zo mzdy	0	0

Finančné výpomoci a bankové úvery

k 31.12.2020 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 01.01.20	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.20	Predpokladaný rok použitia
Ostatné rezervy	11 574	13 320	11 574		13 320	2021

Očakávaný vývoj v roku 2021

Výhľad vývoja hospodárskej aktivity v eurozóne na rok 2021 sa mierne zlepšil v porovnaní s rokom 2020, ktorý bol vo veľkej miere ovplyvnený pandémiou COVID-19 a následnými ekonomickými prepadmi v jednotlivých krajinách Európy ako dôsledok pandémie. Hospodársky vývoj ekonomík v roku 2021 bude záležať od vývoja pandémie a od vakcinácie obyvateľstva. Očakáva sa, že vakcinácia obyvateľstva pomôže vyhrať boj s pandémiu čoho následok by mohol byť podstatný pozitívny hospodársky rast v krajinách v ktorých Skupina HB Reavis pôsobí. Avšak existuje riziko, že nové mutácie znemožnia efektívnosť vakcín čím by sa hospodárska kríza viac prehĺbila a mohla by negatívne ovplyvniť aj Skupinu HB Reavis. Obchodná činnosť spoločnosti HB Reavis Finance SK VI je závislá od skupiny HB Reavis plniť si svoje záväzky. Nemožno preto úplne vylúčiť, že podstatný negatívny dopad hospodárskej krízy a neistota ohľadne ďalšieho vývoja situácie v súvislosti s pandémiou môže negatívne ovplyvniť aj plnenie si záväzkov skupiny HB Reavis.

III. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK VI s. r. o. v roku 2020 nevynaložila žiadne náklady v súvislosti s výskumom a vývojom.

IV. Hospodársky výsledok za rok 2020 a návrh na jeho vysporiadanie v roku 2021:

Konatelia spoločnosti navrhli spoločníkovi vysporiadať hospodársky výsledok (zisk) vykázaný k 31.12.2020 vo výške **28 931,23 EUR** nasledovne:

- Preúčtovať na účet 428 – nerozdelený zisk minulých období **28 931,23 EUR**

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

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

Po skončení účtovného obdobia nastala zmena v zabezpečení k nehnuteľnostiam, ktoré sú vo vlastníctve spoločností nasledovne:

- (1) Uvoľnenie záložného práva k časti Nehnuteľnosti, konkrétne k Nehnuteľnostiam VII a Nehnuteľnostiam VIII, ktoré spoločne predstavujú uvoľňované Nehnuteľnosti; (Smart City Parking s. r. o., Smart City Office VII s. r. o.)
- (2) Zriadenie záložného práva k Náhradnej Nehnuteľnosti (Pressburg Urban Projects a.s.)

Náhradnou Nehnuteľnosťou je nasledovná nehnuteľnosť:

Pressburg Urban Projects a.s., Mlynské Nivy 16, 82109 Bratislava:

- pozemok parcelné číslo 15312/1, o výmere 4 547 m², druh pozemku ostatná plocha, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Nivy, obec Bratislava-Ružinov, okres Bratislava II a je zapísaný na liste vlastníctva c. 846 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom.

Rovnopisy uzatvorenej záložnej zmluvy k Náhradnej Nehnuteľnosti ako aj ocenenie Náhradnej Nehnuteľnosti podľa článku 9.18 Prospektu sú k dispozícii k nahliadnutiu Majiteľom Dlhopisov v bežnej pracovnej dobe v Určenej prevádzkarni Administrátora.

Napriek pandémie koronavírusu, ktorá sa objavila na konci roku 2019 z Číny a v prvých mesiacoch roku 2020 sa rozšírila do celého sveta, negatívne neovplyvnila naše podnikateľské aktivity počas roku 2020. Vedenie spoločnosti zhodnotilo vplyv a dopad situácie vo svete na naše podnikateľské aktivity. Situácia počas roku 2020 nemala vplyv na naše dodávateľské vzťahy, ani na výpadky objednávok, naše služby sme poskytovali podľa dohodnutých platných zmlúv. V priebehu roka 2020 spoločnosť nebola nútená žiadať o pomoc v rámci jednotlivých opatrení číslo 1 až 5. Zvážili sme všetky potenciálne dopady COVID19 na naše podnikateľské aktivity a dospeli sme k záveru, že nemajú významný vplyv na našu schopnosť pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt nasledujúcich 12 mesiacov.

VI. Vplyv na životné prostredie a na zamestnanosť

Spoločnosť IHB REAVIS Finance SK VI 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 2020 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 príbežného 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 audítora a ich odmeňovania, dohliadať na povahu a rozsah služieb nesúvisiacich s auditom poskytovaných spoločnosti externým audítorm, 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 nevyplýva 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 zúčtovaniu 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.

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 VI 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 otázky, ktoré podľa právnych predpisov, tejto zakladateľskej listiny, a stanov spoločnosti, ak boli prijaté, patria do pôsobnosti valného zhromaždenia,
- h) zabezpečujú riadne vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva,
- i) vedú zoznam spoločníkov,
- j) informujú spoločníkov o záležitostiach spoločnosti,
- k) zabezpečujú vyhotovenie výročnej správy, ak je ju spoločnosť povinná podľa právnych predpisov vyhotoviť, riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej účtovnej závierky,
- l) zabezpečujú inventarizáciu majetku a záväzkov spoločnosti,
- m) konajú za spoločnosť v dobe od založenia spoločnosti do jej vzniku.

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

Ustanovenia ohľadom zmeny ovládania alebo kontrolných pomerov emitenta sú bližšie špecifikované v bode 16. prospektu cenného papiera HB Reavis Finance SK VI s. r. o. (Prospektus dlhopisu IIB Reavis 2026).

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

Spoločnosť neuzavrela dohody s vyššie uvedeným obsahom.

XXV. Vyjadrenie dozornej rady

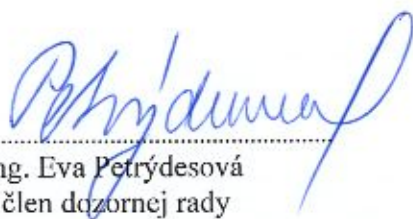
Dozorná rada spoločnosti vykonávala svoju činnosť v zmysle platnej legislatívy a spoločenskej zmluvy. Počas svojich zasadnutí sa zaoberala správami konateľov o vývoji makroekonomickej situácie na trhu komerčných nehnuteľností, úrovni obsadenosti, základného nájomného, platobnej disciplíny nájomcov a obchodnej výkonnosti spoločnosti HB REAVIS Finance SK VI s. r. o.

Dozorná rada preskúmala účtovnú závierku spoločnosti ako aj návrh konateľov na rozdelenie zisku za rok 2020.

Dozorná rada súhlasí s návrhom konateľov a odporúča spoločnosti schváliť návrh tak, ako je predložený, t.j. hospodársky výsledok za rok 2020 – zisk vo výške **28 931,23 EUR** preúčtovať na nerozdelený zisk minulých období.



Peter Vážan
člen dozornej rady



Ing. Eva Petrydesová
člen dozornej rady

Výročnú správu predkladajú:



Marián Herman
konateľ



Mgr. Peter Andrašina
konateľ

