

## Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2022

### VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

#### 1. Názov a sídlo

HB REAVIS Finance SK VII s. r. o.  
Mlynské nivy 16  
821 09 Bratislava

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK VII s. r. o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 9. decembra 2019 a do Obchodného registra bola zapísaná 25. januára 2020 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I., oddiel: Sro, vložka č. 142774/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

poskytovanie úverov alebo 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 25. júla 2022 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

#### 4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022 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 2022 do 31. decembra 2022.

#### 5. Údaje o skupine

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

#### 6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemala k 31.12.2022 a 31.12.2021 žiadnych zamestnancov.

#### 7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 20.10.2022 spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r. o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2022.

## 8. Orgány a spoločníci Spoločnosti

### Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Konatelia:	Mgr. Peter Malovec Mgr. Peter Andrašina Marián Herman	Mgr. Peter Malovec Mgr. Peter Andrašina Marián Herman
Dozorná rada:	Peter Vážan Katarína Baluchová Ing. Eva Petrydesová	Peter Vážan Katarína Baluchová Ing. Eva Petrydesová

### Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021:

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

## INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

### a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2022 kladné vlastné imanie v sume 17 tisíc EUR, avšak pomer jej vlastného imania a záväzkov je menší ako 8 ku 100. Podľa § 67a Obchodného zákonníka spoločnosti hrozí úpadok (je v kríze), ak pomer vlastného imania a záväzkov je pod 8 ku 100.

Podľa § 67b Obchodného zákonníka štatutárny orgán spoločnosti, ktorý zistil alebo s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol zistiť, že spoločnosť je v kríze, je povinný v súlade s požiadavkami potrebnej odbornej alebo náležitej starostlivosti urobiť všetko, čo by v obdobnej situácii urobila iná rozumne starostlivá osoba v obdobnom postavení na jej prekonanie.

Spoločnosť rieši túto situáciu nasledovným spôsobom:

- Spoločnosť platí záväzky voči tretím stranám v rámci ich doby splatnosti.
- Spoločnosť plánuje dosiahnuť zisk v nasledujúcom roku 2023 a tak isto aj ďalších rokoch.
- Spoločnosť nevrátila žiadne plnenie nahrádzajúce vlastné zdroje spolu s príslušenstvom a zmluvnou pokutou.
- Spoločnosť robí všetko v súlade s požiadavkami potrebnej odbornej alebo náležitej starostlivosti, čo by v obdobnej situácii urobila iná rozumne starostlivá osoba v obdobnom postavení na jej prekonanie.

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

Ručiteľom záväzkov z vydaných dlhopisov je holdingová spoločnosť Skupiny HB Reavis Holding S. A.

V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť (okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb). Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia UZ).

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**

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalnosti pohľadávok.

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

#### **c) Finančné účty**

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatok na bankovom účte, 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 nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Spoločnosť vytvorila rezervy na audit, na odmeny, na služby a na poplatky.

#### **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 do účtovného obdobia, v ktorom vznikli.

**i) Splatná daň z príjmu**

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

**j) Odložená daň z príjmu**

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

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

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely 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 2022 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.

**k) 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.

**l) Vykazovanie výnosov a nákladov**

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

Výnosy Spoločnosti tvoria prevažne úroky a výnosy z poskytnutia pôžičky v rámci skupiny HB Reavis. Spoločnosť patrí do skupiny HB Reavis, ktorú tvorí materská spoločnosť HB Reavis Holding S.A. a jej dcérske spoločnosti (ďalej len „skupina HB Reavis“). Náklady Spoločnosti predstavujú prevažne úroky a náklady na emisiu dlhopisov.

**m) Oprava chýb minulých období**

V roku 2022 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

**n) Dlhodobý finančný majetok**

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje dlhodobé pôžičky poskytnuté prepojenej účtovnej jednotke.

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

***Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok***

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh. Objektívnym dôkazom zníženia hodnoty investícií do majetkových cenných papierov je aj významné alebo dlhodobé zníženie ich reálnej hodnoty pod úroveň ich obstarávacej ceny.

Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa tiež berie do úvahy schopnosť a výkonnosť dlžníka a hodnota kolaterálov a záruk od tretích strán.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.





## 2. Pohľadávky

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2022 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>234,957</b>	<b>0</b>	<b>234,957</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	205,271	0	205,271
Daňové pohľadávky a dotácie	29,686	0	29,686
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>234,957</b>	<b>0</b>	<b>234,957</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:</b>	<b>740,027</b>	<b>0</b>	<b>740,027</b>
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	680,656	0	680,656
Daňové pohľadávky a dotácie	59,371	0	59,371
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>740,027</b>	<b>0</b>	<b>740,027</b>

## 3. Poskytnuté pôžičky

Prehľad poskytnutých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Men a	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2022	k 31.12.2021	k 31.12.2022	k 31.12.2021
<b>Dlhodobé pôžičky, z toho:</b>	<b>x</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>13 271 365</b>	<b>39 113 000</b>	<b>13 271 365</b>	<b>39 113 000</b>
HB Reavis Holding S.A.	EUR	3,65%	20.09.2024	5 333 659	15 000 000	5 333 659	15 000 000
HB Reavis Holding S.A.	EUR	3,50%	05.12.2024	1 488 814	5 000 000	1 488 814	5 000 000
HB Reavis Holding S.A.	EUR	3,50%	17.03.2025	6 448 892	19 113 000	6 448 892	19 113 000
<b>Krátkodobé pôžičky, z toho:</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Spolu</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>13 271 365</b>	<b>39 113 000</b>

Pôžička bola poskytnutá spoločnosti zo skupiny HB REAVIS zo zdrojov získaných emisiou dlhopisov HBR 2024 I, HBR 2024 II, HBR 2025 IV a HBR 2025 V.

## 4. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Pokladnica, ceniny	169	171
Bežné bankové účty	788 910	83 812
<b>Spolu</b>	<b>789 079</b>	<b>83 983</b>

## 5. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
<b>Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>200 902</b>	<b>200 902</b>
rozdiel medzi nominálnou a emisnou hodnotou dlhopisov	105 640	200 902
<b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
rozdiel medzi nominálnou a emisnou hodnotou dlhopisov	95 262	95 262
<b>Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Spolu</b>	<b>200 902</b>	<b>296 164</b>

## PASÍVA

### 1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti 0 na strane 18.

### 2. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2022:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu zá- väzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť ro- kov	do jedného roka		
<b>Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6,970</b>	<b>0</b>	<b>6,970</b>
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	634	0	634
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	6,336	0	6,336
<b>Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13,969,000</b>	<b>0</b>	<b>13,969,000</b>
Vydané dlhopisy	0	0	13,969,000	0	0
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13,975,970</b>	<b>0</b>	<b>13,975,970</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu zá- väzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť ro- kov	do jedného roka	Závazky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	39,113,000	0	0	39,113,000
Vydané dlhopisy	0	39,113,000	0	0	39,113,000
Dlhodobé záväzky spolu	0	39,113,000	0	0	39,113,000
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	0	0	0

Informácie o prijatých pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach:

Názov položky	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
	k 31.12.2022	k 31.12.2021	k 31.12.2022	k 31.12.2021
Krátkodobé pôžičky, z toho:	0	0	0	0
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:	0	0	0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:	0	0	13,969,000	0
Vydané dlhopisy	13,969,000	0	13,969,000	0
<b>Spolu</b>	<b>13,969,000</b>	<b>0</b>	<b>13,969,000</b>	<b>0</b>

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

Záväzky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	13,969,000	39,113,000

Záväzky vo výške 13 969 000 EUR sú kryté zárukou HB REAVIS HOLDING S.A. pre prípad neplnenia záväzkov voči investorom.

## Vydané dlhopisy

Informácia o vydaných dlhopisoch je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet ks	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
HBR 2024 I	1,000	5,406	100	3,35%	25/9/2024
HBR 2024 II	1,000	1,865	100	3,35%	11/12/2024
HBR 2025 IV	1,000	3,251	100	3,35%	24/3/2025
HBR 2025 V	1,000	3,447	100	3,35%	24/3/2025

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet ks	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
HBR 2024 I	1,000	15,000	100	3,35%	25/9/2024
HBR 2024 II	1,000	5,000	100	3,35%	11/12/2024
HBR 2025 IV	1,000	10,000	100	3,35%	24/3/2025
HBR 2025 V	1,000	9,113	100	3,35%	24/3/2025

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

Keďže emisné podmienky existujúcich dlhopisov spoločnosti takéto oddelenie nepovoľovali, Spoločnosť začala 11. júla 2022 ponuku odkupov vlastných dlhopisov, ktorá bola ukončená 22. decembra 2022. Spoločnosti sa nepodarilo odkúpiť celý objem vydaných dlhopisov, pričom zostatok nesplatených dlhopisov k 31. decembru 2022 predstavoval čiastku 13 969 000 EUR.

Vyššie uvedeným oddelením časti investičného portfólia, došlo k prípadu porušenia v zmysle bodu 8.1 (j) (v) (A) (i) (Obmedzené platby) emisných podmienok a z tohto dôvodu spoločnosť (i) informovala majiteľov dlhopisov a (ii) zorganizovala riadnu schôdzu majiteľov dlhopisov (ďalej len Riadna schôdza), ktorá sa konala 22. decembra 2022 a ktorej predmetom bolo hlasovanie o predčasnej splatnosti dlhopisov. Riadna schôdza nebola uznášaniaschopná a preto spoločnosť zorganizovala náhradnú schôdzu majiteľov dlhopisov, ktorá sa konala 10. januára 2023, s rovnakým predmetom schôdze ako Riadna schôdza. Náhradná schôdza majiteľov dlhopisov nebola uznášaniaschopná a predčasná splatnosť dlhopisov nebola odhlasovaná.

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

Nesplatené dlhopisy vo výške 13 969 000 EUR spoločnosť splatí k dátumu riadnej splatnosti. Z dôvodu vyššie spomenutého prípadu porušenia spoločnosť prezentuje hodnotu nesplatených dlhopisov k 31. decembru 2022 ako krátkodobé záväzky, pretože náhradná schôdza majiteľov dlhopisov sa konala po dátume zostavenia účtovnej závierky spoločnosti a preto k 31. decembru 2022 existovala neistota ohľadom výsledku hlasovania o predčasnej splatnosti na náhradnej schôdzi majiteľov dlhopisov

V súvislosti s porušením emisných podmienok, Spoločnosť k 31. Decembru 2022 vykázala nesplatené dlhopisy vo výške 13 969 000 EUR v rámci krátkodobých záväzkov, čo spôsobilo, že Spoločnosť k tomu istému dátumu dočasne vykázala záporný pracovný kapitál. Vzhľadom na to, že počas roka 2023 Spoločnosť vyčerpala všetky rozumne požadovateľné prostriedky, prostredníctvom ktorých umožnila majiteľom dlhopisov odpredať dlhopisy pred ich splatnosťou, k 31. decembru 2023 budú nesplatené dlhopisy klasifikované ako dlhodobé vo výške 6 698 000 Eur a ako krátkodobé vo výške 7 271 000 Eur podľa ich pôvodnej splatnosti. Zároveň pohľadávka z poskytnutého úveru materskej spoločnosti vo výške 13 271 365 EUR bude vykázaná ako krátkodobá vo výške 6 822 473 Eur a ako dlhodobá vo výške

6 448 892 Eur, v dôsledku čoho Spoločnosť predpokladá, že k 31. decembru 2023 jej krátkodobé záväzky budú prevyšovať krátkodobé pohľadávky.

### 3. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2022 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2022	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2022
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>15,769</b>	<b>24,223</b>	<b>15,769</b>	<b>0</b>	<b>24,223</b>
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>15,769</i>	<i>24,223</i>	<i>15,769</i>	<i>0</i>	<i>24,223</i>
rezerva na účtovníctvo a ÚZ	420	0	420	0	0
rezerva na štatutárny audit a fee KPMG	10,800	8,640	10,800	0	8,640
rezerva na pridelenie LEI kódu	100	54	100	0	54
rezerva odmeny, ZP a SP	1,449	1,449	1,449	0	1,449
rezerva na odmenu administrátora	2,000	12,000	2,000	0	12,000
rezerva na služby a poplatky	0	2,080	0	0	2,080
rezerva na odmenu agenta pre zabezpečenie	1,000	0	1,000	0	0
<b>Rezervy spolu</b>	<b>15,769</b>	<b>24,223</b>	<b>15,769</b>	<b>0</b>	<b>24,223</b>

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2021	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2021
<b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>	<b>10,520</b>	<b>15,769</b>	<b>10,520</b>	<b>0</b>	<b>15,769</b>
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>10,520</i>	<i>15,769</i>	<i>10,520</i>	<i>0</i>	<i>15,769</i>
rezerva na účtovníctvo a ÚZ	420	420	420	0	420
rezerva na štatutárny audit	10,000	10,800	10,000	0	10,800
rezerva na pridelenie LEI kódu	100	100	100	0	100
rezerva odmeny, ZP a SP	0	1,449	0	0	1,449
rezerva na odmenu administrátora	0	2,000	0	0	2,000
rezerva na odmenu agenta pre zabezpečenie	0	1,000	0	0	1,000
	0	0	0	0	0
<b>Rezervy spolu</b>	<b>10,520</b>	<b>15,769</b>	<b>10,520</b>	<b>0</b>	<b>15,769</b>

Spoločnosť použije rezervy v roku 2023.

#### 4. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	234,386	666,329
úroky z dlhopisov	234,386	666,329
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	134,411	354,411
poplatok za poskytnutú pôžičku	134,411	354,411
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	110,000	0
poplatok za poskytnutú pôžičku	110,000	0
<b>Spolu</b>	<b>478,797</b>	<b>1,020,740</b>

### INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

#### 1. Čistý obrat

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

Názov položky	2022	2021
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	0	0
Výnosy z úrokov a poplatkov pôžičiek	1,165,450	1,326,758
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>1,165,450</b>	<b>1,326,758</b>

### 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	2022	2021
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>1,165,450</b>	<b>1,326,758</b>
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>1,165,450</i>	<i>1,326,758</i>
úroky z pôžičiek	944,737	1,241,169
Ostatné finančné výnosy	220,713	85,589

## NÁKLADY

### 3. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobných nákladov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2022	2021
<b>Náklady za poskytnuté služby, z toho:</b>	<b>53,677</b>	<b>32,814</b>
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>14,435</i>	<i>11,036</i>
súvisiace audítorské služby	14,435	11,036
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>39,242</i>	<i>21,778</i>
Náklady na IT	0	11,555
Právne, ekonomické a iné poradenstvo	2,723	9,434
Ostatné	1,059	17
Marketing	900	472
prenajom priestorov	0	300
GSA služby	33,175	0
cash management	1,385	0
<b>Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ostatné	0	0
<b>Finančné náklady, z toho:</b>	<b>1,175,721</b>	<b>1,525,682</b>
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>1,175,721</i>	<i>1,525,682</i>
bankové poplatky	226	629
ostatné finančné náklady	230,029	332,298
úroky z dlhopisov	945,466	1,192,755

#### Náklady za audit a poradenstvo

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

	2022	2021
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo audítorskou spoločnosťou	14,435	11,036
<b>Spolu</b>	<b>14,435</b>	<b>11,036</b>

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

### 4. Osobné náklady

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

Názov položky	2022	2021
<b>Osobné náklady, z toho:</b>	<b>2,371</b>	<b>2,371</b>
Mzdy	0	0
Ostatné náklady na závislú činnosť	1,800	1,800
Sociálne poistenie	391	391
Zdravotné poistenie	180	180

## 5. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2021	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2022
Rezervy	15,769	0	8,454	24,223
Daňové straty	0	0	0	0
Ostatné	0	0	5,760	5,760
<b>Celkom</b>	<b>15,769</b>	<b>0</b>	<b>14,214</b>	<b>29,983</b>
Sadzba dane z príjmov ( v %)	21%	21%	21%	21%
<b>Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný</b>	3,311	0	-1,308	2,985
<b>Vplyv zmeny sadzby dane</b>				
<b>Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby</b>	3,311		-1,308	2,985
<b>Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Odložený daňový záväzok</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2021
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	281 054	205 713
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

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

Názov položky	2022			2021		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:</b>	<b>-66,352</b>			<b>-234,164</b>		
teoretická daň		-13,934	21%		-49,174	21%
Daňovo neuznané náklady	29,983	6,296	21%	38,970	8,184	21%
Výnosy nepodliehajúce dani	-38,970	-8,184	21%	-10,520	-2,209	21%
Vplyv nevykázaných odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Využitie daňovej straty	0	0		0	0	
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0		0	0	
Daň vyberaná zrážkou	0	0		0	0	
<b>Spolu</b>		<b>-15,822</b>	<b>24%</b>		<b>-43,199</b>	<b>18%</b>
Splatná daň z príjmov		0	0%		0	0%
Odložená daň z príjmov		0			0	
<b>Celková daň z príjmov</b>		<b>0</b>	<b>0%</b>		<b>0</b>	<b>0%</b>

## 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.

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

Okrem udalostí uvedených v časti Pasíva bod 2. po 31. decembri 2022 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2022.

## TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

### 1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť HB REAVIS GROUP B.V.

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2022	2021
<b>Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv</b>			
<b>Ostatné spriaznené strany</b>			
Nákup služieb	Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	1,155	1,000
	HB Reavis Slovakia a. s.	31,681	10,229
	HB Reavis Consulting k. s.	1,385	191,130
Poskytnutá pôžička - úrok	HB REAVIS HOLDING S.A	944,737	1,241,169
Poskytnutá pôžička - poplatok	HB REAVIS HOLDING S.A	110,713	85,589
	<b>Spriaznená osoba</b>	<b>Stav k</b>	<b>Stav k</b>
		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv</b>			
<b>Ostatné spriaznené strany</b>			
Závazky z obchodného styku	HB Reavis Consulting k. s.	634	0
Rezervy	HB REAVIS Slovakia a. s.	0	420
Poskytnutá pôžička – istina	HB REAVIS HOLDING S.A	13,271,365	39,113,000
Poskytnutá pôžička – úrok	HB REAVIS HOLDING S.A	94,558	680,656
Poskytnutá pôžička – poplatok	HB REAVIS HOLDING S.A	110,713	0

### 1. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

Názov položky	Konatelia		Dozorná rada		Spolu	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Priznané odmeny za účtovné obdobie z dôvodu výkonu funkcie, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,800</b>	<b>1,800</b>	<b>1,800</b>	<b>1,800</b>
<i>Priznané odmeny súčasných členov</i>	0	0	1,800	1,800	1,800	1,800
<b>Spolu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,800</b>	<b>1,800</b>	<b>1,800</b>	<b>1,800</b>

## OSTATNÉ INFORMÁCIE

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

## PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

### 1. Vlastné imanie

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

Položka vlastného imania	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2022				31.12.2022
Základné imanie	5,000	0	0	0	5,000
Ostatné kapitálové fondy	100,000	0	0	0	100,000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	500	0	0	0	500
Nerozdelený zisk minulých rokov	212,329	0	0	0	212,329
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-234,164	-234,164
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-234,164	0	-66,352	234,164	-66,352
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>83,665</b>	<b>0</b>	<b>-66,352</b>	<b>0</b>	<b>17,313</b>

Položka vlastného imania	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2021				31.12.2021
Základné imanie	5,000	0	0	0	5,000
Ostatné kapitálové fondy	0	100,000	0	0	100,000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	0	500	0	0	500
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	59,727	272,056	212,329
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0			
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	272,056	-234,164	0	-272,056	-234,164
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>277,056</b>	<b>-133,664</b>	<b>59,727</b>	<b>0</b>	<b>83,665</b>

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 2021

Účtovná strata za rok 2021 vo výške 234 164 UR bola rozdelená nasledovne:

Suma vo výške 234 164 EUR bola preúčtovaná na neuhradenú stratu spoločnosti vedenú na účte 429 – Neuhradená strata minulých rokov.

### 3. Vysporiadanie straty za bežný rok 2022

Štatutárny orgán navrhuje vysporiadať stratu za rok 2022 vo výške 66 352 EUR preúčtovaním na účet 429 - Neuhradená strata minulých rokov.

## PREHĽAD 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 jednotku, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2022	2021
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred odpočítaním úrokových a daňových položiek</b>	<b>-56 081</b>	<b>-577 262</b>
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Zmena stavu rezerv	8 454	5 249
<b>Prevádzkový zisk pred zmenou pracovného kapitálu</b>	<b>-47 627</b>	<b>-572 013</b>
Úbytok/Prírastok pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	345 660	-31 341
Úbytok/Prírastok záväzkov z obchodného styku a časového rozlíšenia	-475 823	495 778
<b>Peňažné prostriedky získané z prevádzkovej činnosti</b>	<b>-177 790</b>	<b>-107 576</b>
Zaplatené úroky	-1 234 871	-669 604
Prijaté úroky	1 420 122	538 500
Zaplatená daň z príjmov	0	-118 743
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>	<b>7 461</b>	<b>-357 423</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>		
Poskytnuté dlhodobé pôžičky spoločnosti v Skupine	0	-18 673 000
Splátky pôžičiek poskytnutých spoločnosti v Skupine	25 841 635	0
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>	<b>25 841 635</b>	<b>-18 673 000</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>		
Príjmy zo zvýšenia ostatných kapitálových fondov	0	100 000
Splátky vydaných dlhopisov	-25 144 000	0
Príjmy z vydaných dlhopisov	0	18 921 870
<b>Čisté peňažné toky získané z finančnej činnosti</b>	<b>-25 144 000</b>	<b>19 021 870</b>
<b>Prírastky peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</b>	<b>705 096</b>	<b>-8 553</b>
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	83 983	92 536
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>	<b>789 079</b>	<b>83 983</b>