

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 30. júnu 2023

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

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

Spoločnosť HB REAVIS Finance SK VIII s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 23. apríla 2021 a do Obchodného registra bola zapísaná 21. mája 2021 (Obchodný register Okresného súdu Mestský súd Bratislava III v Bratislave, oddiel: Sro, vložka č.152833/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 24. júla 2023 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 30. júnu 2023 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 2023 do 30. júna 2023.

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.

Materská spoločnosť HB Reavis Group B.V. nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku. Spoločnosť spolu s jej materskou spoločnosťou sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky HB Reavis, ktorú zostavuje spoločnosť HB Reavis Holding S.A.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemala k 30.06.2023 a 31.12.2022 žiadnych zamestnancov.

7. Orgány a spoločníci Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

Orgány Spoločnosti	Stav k 30.06.2023	Stav k 31.12.2022
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 Petrydesová	Peter Vážan Katarína Baluchová Ing. Eva Petrydesová

Spoločníci Spoločnosti

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 30. júnu 2023 a k 31. decembru 2022:

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %	Výška príspevku do kapitálových fondov z príspevkov
	absolútne	v %			
HB REAVIS GROUP S.A.	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 bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern). Účtovné metódy a účtovné zásady boli v bežnom a minulom účtovnom období konzistentne aplikované.

Spoločnosť k 30. júnu 2023 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 166 620 EUR, resp. k 31.12.2022 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 171 479 EUR. Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala k 30.06.2023 zisk vo výške 4 859 EUR, resp. v roku 2022 vykázala zisk vo výške 1 774 EUR. 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., ktorá je zároveň holdingovou spoločnosťou skupiny HB Reavis.

V súvislosti s rastúcimi cenami vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť. Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky.

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.

Vedenie skupiny HB Reavis vykonalo záťažový test, ktorý pokrýva 24 mesiacov od 30. júna 2023, aby zhodnotilo peňažné toky skupiny a jej finančnú situáciu. Záťažový test predpokladal nedostupnosť likvidných trhov s prijateľnými výnosmi pre Skupinu na predaj jej investičných nehnuteľností (okrem dokončenia prebiehajúcich transakcií) do konca roka 30. júna 2025. Počas rovnakého časového rámca Skupina predpokladala schopnosť získať dodatočné financovanie v rámci existujúcich záväzkov pre veľké projekty, ktoré sú v súčasnosti v pomerne neskorom štádiu rozpracovanosti, k 30. júnu 2023 Worship v Londýne.

V záťažovom teste súvahových pozícií manažment predpokladal výrazné zníženie ocenenia investičných nehnuteľností na trhoch západnej a strednej Európy. Predpokladané zníženie reálnych trhových hodnôt investičného nehnuteľného majetku by naďalej udržiavalo zmluvný limit na pomerový ukazovateľ „Finančné zadĺženie ručiteľa“ (tzv. „LTV kovenant“) na úrovni Skupiny pod hodnotou, ktorej prekročením by došlo k spusteniu mechanizmu povinnosti predčasného splatenia finančných záväzkov v zmysle definície v prospektoch dlhopisov. LTV kovenanty sú najprísnejšie zo všetkých kovenantov, ktoré Skupina dodržiava.

Výsledky záťažových testov preukázali, že na konci testovaného obdobia skupina HB Reavis bude disponovať dostatočnou likviditou pre svoju činnosť.

V súvislosti s porušením emisných podmienok, Spoločnosť k 31. Decembru 2022 vykázala nesplatené dlhopisy vo výške 6 339 000 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 30. júnu 2023 sú nesplatené dlhopisy klasifikované ako dlhodobé podľa ich pôvodnej splatnosti. Zároveň pohľadávka z poskytnutého úveru materskej spoločnosti vo výške 6 260 000 EUR je vykázaná ako dlhodobá. K 30. júnu 2023 krátkodobé pohľadávky prevyšujú krátkodobé záväzky.

b) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevymožiteľnosti 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 zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

d) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

e) Opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

f) Rezervy

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

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

Spoločnosť vytvorila rezervy na vykonanie štatutárneho auditu k 30.06.2023.

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 časovo rozlišujú do nákladov prostredníctvom účtov časového rozlíšenia.

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:

- 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 30. júnu 2023 o odloženej dani.

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

Spoločnosť patrí do skupiny HB Reavis, ktorú tvorí materská spoločnosť HB Reavis Holding S.A. a jej dcérske spoločnosti (ďalej len "skupina HB Reavis").

Výnosy Spoločnosti tvoria prevažne úroky a výnosy z poskytnutia pôžičky v rámci skupiny HB Reavis.

Náklady Spoločnosti predstavujú prevažne úroky a náklady na emisiu dlhopisov.

m) Oprava chýb minulých období

V roku 2023 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

n) Dlhodobý finančný majetok

Dlhodobý finančný majetok tvorí poskytnutá pôžička prepojeným účtovným jednotkám. Pôžička je vo výške 6 260 000 € a v prvom polroku 2023 bola výška úrokov 116 617 €. Zároveň tento úrok tvorí väčšinu výnosov spoločnosti. V roku 2022 bola poskytnutá pôžička vo výške 5 500 000 € a úroky z nej boli vo výške 326 592 €. Podrobnejšie informácie o zložení pôžičky, úrokových mier, a samotných úrokov sú uvedené v poznámkach v časti III bod 1 na strane 6-7.

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

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 30. júnu 2023 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	126 439	0	126 439
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	126 439	0	126 439
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	126 439	0	126 439

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	0	0	0
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	81 397	0	81 397
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	81 397	0	81 397
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	81 397	0	81 397

3. Poskytnuté pôžičky

Prehľad poskytnutých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 30.06.2023	k 31.12.2022	k 30.06.2023	k 31.12.2022
Dlhodobé pôžičky, z toho:	x	x	x	6 620 000	5 500 000	6 260 000	5 500 000
HB Reavis Holding S.A.	EUR	3,80 %	12.01.2026	6 620 000	5 500 000	6 260 000	5 500 000
Spolu	x	x	x	x	x	6 260 000	5 500 000

4. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

Názov položky	Stav k 30.06.2023	Stav k 31.12.2023
Pokladnica, ceniny	460	480
Bežné bankové účty	30 008	958 672
Spolu	30 468	959 152

5. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 30.06.2023	Stav k 31.12.2022
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	33 955	44 912
Rozdiel medzi nominálnou a emisnou hodnotou dlhopisov	33 955	44 912
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	22 035	21 975
Rozdiel medzi nominálnou a emisnou hodnotou dlhopisov	22 035	21 975
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Spolu	55 990	66 887

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach v časti IX na strane 16.

2. Záväzky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 30. júnu 2023:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	6 339 000	0	0	6 339 000
Vydané dlhopisy	0	6 339 000	0	0	6 339 000
Dlhodobé záväzky spolu	0	6 339 000	0	0	6 339 000
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	16 883	0	16 883
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	16 883	0	16 883
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	16 883	0	16 883

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti				Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka	Záväzky po lehote splatnosti	
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	1 177	0	1 177
Záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	634	0	634
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	543	0	543
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	853	0	853
Daňové záväzky a dotácie	0	0	853	0	853
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	2 030	0	2 030

Informácie o prijatých pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 30.06.2023	k 31.12.2022	k 30.06.2023	k 31.12.2022
Dlhodobé finančné výpomoci, z toho:				0	0	0	0
Krátkodobé finančné výpomoci, z toho:				0	0	0	6 339 000
Vydané dlhopisy	EUR	3,40		0	6 339 000	0	6 339 000
Spolu						0	6 339 000

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

Záväzky	Stav k 30.06.2023	Stav k 31.12.2022
Hodnota záväzku krytým záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	6 339 000	6 339 000

Záväzky vo výške 6 339 000 EUR sú kryté zárukou HB REAVIS HOLDING S.A. pre prípad neplnenia záväzkov voči investorom.

3. Vydané dlhopisy

Informácia o vydaných dlhopisoch k 30. júnu 2023 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
Dlhopisy HBR 2026 II	1 000	6339	100	3,40 %	15.1.2026

Informácia za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
Dlhopisy HBR 2026 II	1 000	6339	100	3,40 %	15.1.2026

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 13. septembra 2022 ponuku odkupov vlastných dlhopisov, ktorá bola ukončená 20. decembra 2022. Spoločnosti sa nepodarilo odkúpiť celý objem vydaných dlhopisov, pričom zostatok nesplatených dlhopisov k 31. decembru 2022 predstavoval čiastku 6 339 000 EUR.

Vyššie uvedeným oddelením časti investičného portfólia, došlo k prípadu porušenia v zmysle bodu 6.1 (k) (iv) (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 6 339 000 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. K 30. júnu 2023 spoločnosť prezentuje hodnotu nesplatených dlhopisov 6 339 000 EUR v rámci dlhodobých záväzkov.

4. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2023 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2023	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 30.06.2023
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	20 649	8 700	17 649	0	11 700
<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>20 649</i>	<i>8 700</i>	<i>17 649</i>	<i>0</i>	<i>11 700</i>
Rezerva na zostavenie ÚZ	16 200	7 200	16 200	0	7 200
Rezerva na ročné odmeny	3 000	1 500	0	0	4 500
Rezerva na prevádzkové náklady	1 449	0	1 449	0	0
Rezervy spolu	20 649	8 700	17 649	0	11 700

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2022	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2022
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	15 274	20 649	15 274	0	20 649
<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>15 274</i>	<i>20 649</i>	<i>15 274</i>	<i>0</i>	<i>20 649</i>
Rezerva na zostavenie ÚZ	10 800	16 200	10 800	0	16 200
Rezerva na ročné odmeny	3 000	3 000	3 000	0	3 000
Rezerva na prevádzkové náklady	1 054	1 449	1 054	0	1 449
Rezerva na audit	420	0	420	0	0
Rezervy spolu	15 274	20 649	15 274	0	20 649

Spoločnosť použije rezervy v roku 2023.

5. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 30.06.2023	Stav k 31.12.2022
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	98 611	210 071
aliquotný úrokový výnos	98 611	210 071
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	104 891	138 920
processing fee z pôžičky	104 891	138 920
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	68 432	68 245
processing fee z pôžičky	68 432	68 245
Spolu	271 934	417 236

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

1. Čistý obrat

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

Názov položky	2023	2022
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	150 459	326 592
Čistý obrat celkom	150 459	326 592

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	2023	2022
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Finančné výnosy, z toho:	150 459	410 957
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:	150 459	410 957
Úroky z pôžičky	116 617	326 592
Poplatok za poskytnutie pôžičky	33 842	84 365

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	2023	2022
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	23 994	50 600
Náklady voči audítorovi, auditorskej spoločnosti, z toho:	6 000	12 000
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	6 000	12 000
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	0	38 600
Ekonomické, účtovné a právne služby	11 189	15 977
Náklady na inzerciu	228	900
IT služby	4 408	16 967
Finančné poradenstvo	925	476
Nájomné	756	0
Služby LEI	54	1 439
Notárske poplatky	399	439
Ostatné	35	2 402
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	30	0
ostatné pokuty a penále	30	0
Finančné náklady, z toho:	120 292	354 931
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:	120 292	354 931
Úroky	106 989	313 434
Ostatné finančné náklady	13 303	41 497

4. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2023	2022
Osobné náklady, z toho:	329	2 766
Mzdy	250	2 100
Sociálne poistenie	54	456
Zdravotné poistenie	25	210

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

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

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

Po 30. júni 2023 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za prvý polrok 2023.

VII. TRANSAKČIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány.

Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť HB REAVIS Holding S.A., 21 Rue Glesener, L-1631 Luxembourg, Luxemburské veľkovoľvodstvo.

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2023	2022
<i>Ostatné spriaznené strany</i>			
Nákup služieb	HB Reavis Group s.r.o.	0	0
Nákup služieb	HB Reavis Slovakia a.s.	14 069	24 792
Nákup služieb	Law Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	0	1 129
Nákup služieb	HB REAVIS Consulting k.s.	756	1 154
Poskytnutá pôžička - úrok	HB REAVIS Holding S.A.	116 617	326 592
Poskytnutá pôžička - poplatok	HB REAVIS Holding S.A.	33 842	84 365
		Stav k	Stav k
		30.06.2023	31.12.2022
<i>Subjekt, ktorý v ÚJ vykonáva rozhodujúci vplyv</i>			
Základné imanie	HB REAVIS GROUP B.V.	5 000	5 000
<i>Ostatné spriaznené strany</i>			
Závazky z obchodného styku	HB Reavis Group s.r.o.	0	0
	HB REAVIS Consulting k.s.	0	634
	HB Reavis Slovakia a.s.	16 883	0
Poskytnuté pôžičky - istina	HB REAVIS Holding S.A.	5 500 000	5 500 000
Poskytnuté pôžičky - úrok	HB REAVIS Holding S.A.	110 319	65 277
Poskytnuté pôžičky - odkup	HB REAVIS Holding S.A.	16 120	16 120

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

Názov položky	Konatelia		Dozorná rada		Ostatné		Spolu	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Priznané odmeny za účtovné obdobie z dôvodu výkonu funkcie, z toho:	0	0	250	2 100	0	0	250	2 100
<i>Priznané odmeny súčasných členov</i>	0	0	250	2 100	0	0	250	2 100
<i>Odvody z odmien do SP a ZP</i>	0	0	79	666	0	0	79	666
Spolu	0	0	329	2 766	0	0	329	2 766

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	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2023				30.06.2023
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zákonný rezervný fond	0	500	0	0	500
Neuhradená strata minulých rokov	-178 253	0	0	1 274	-176 979
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 774	4 859	0	-1 774	4 859
Vlastné imanie spolu	-171 479	4 859	0	0	-166 620

Položka vlastného imania	Stav k	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k
	1.1.2022				31.12.2022
Základné imanie	0	5 000	0	0	5 000
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-178 253	-178 253
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-178 253	1 774	0	178 253	1 774
Vlastné imanie spolu	-178 253	6 774	0	0	-171 479

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 2022

Účtovný zisk za rok 2022 vo výške 1 774 EUR bol použitý nasledovne:

- vo výške 1 274 EUR preúčtovaný na účet 429 – Neuhradená strata minulých období,
- vo výške 500 EUR preúčtovaný na účet 421 – Zákonný rezervný fond.

X. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

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

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2023	2022
Výsledok hospodárenia pred zdanením	5 761	2 627
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Zmena stavu rezerv	-8 949	5 375
Úrokové náklady	106 989	313 434
Úrokové výnosy	-116 617	-326 592
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-12 816	-5 156
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	10 897	21 975
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	-18 135	-67 416
Iné	0	0
Prevádzkové peňažné toky	-20 054	-50 597
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-20 054	-50 597
Prevádzkové peňažné toky	-218 450	-275 692
Zaplatené úroky	71 575	453 918
Prijaté úroky	-1 755	0
Zaplatená daň z príjmov	0	-16 120
Ostatné položky nezahrnuté do prevádzkovej činnosti	0	-16 120
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-168 684	111 509
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Splatené dlhodobé pôžičky	0	4 500 000
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	-760 000	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-760 000	4 500 000
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy z vydaných dlhopisov	0	0
Splátky dlhopisov	0	-3 661 000
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	0	-3 661 000
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-928 684	950 509
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	959 152	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	30 468	959 152