

**Ikopart 1
Société Anonyme**

R.C.S. Luxembursko B 88490

**KONSOLIDOVANÉ FINANČNÉ INFORMÁCIE A SPRÁVA AUDÍTORA k
31. decembru 2021**

Jedinému spoločníkovi spoločnosti
Ikopart 1
Société Anonyme

R.C.S. Luxembursko B 88,490

22, rue des Bruyères
L-1274 HOWALD

SPRÁVA AUDÍTORA

Stanovisko

Vykonali sme audit konsolidovanej súvahy k 31. decembru 2021 a konsolidovaného výkazu ziskov a strát za rok končiaci k tomuto dňu (ďalej spoločne len „konsolidované finančné informácie“), pokiaľ ide o spoločnosť **Ikopart 1 a jej dcérske spoločnosti** (ďalej len „Skupina“).

Podľa nášho názoru priložené konsolidované finančné informácie podávajú pravdivý a verný obraz o finančnej situácii Skupiny k 31. decembru 2021 v súlade s časťou „Účtovné zásady, pravidlá a metódy oceňovania“.

Audítorské dôkazy na vyjadrenie tohto stanoviska

Audit sme vykonali v súlade so zákonom o audítorskej profesii vydaným 23. júla 2016 (ďalej len „zákon z 23. júla 2016“) a v súlade s medzinárodnými audítorskými štandardmi (ISA), ktoré pre Luxembursko prijal Inštitút audítorov (Institut des Réviseurs d'Entreprises alebo len „IRE“). Naša zodpovednosť podľa zákona z 23. júla 2016 a podľa štandardov ISA prijatých IRE je podrobnejšie opísaná v časti "Zodpovednosť registrovaného audítora za audit konsolidovaných finančných informácií" v tejto správe. Sme tiež nezávislí od skupiny v súlade s Medzinárodným etickým kódexom pre profesionálnych účtovníkov vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti, ktorý vydala Medzinárodná rada pre etické štandardy pre účtovníkov (Kódex IESBA), ktorý pre Luxembursko prijala Rada pre finančné záležitosti, ako aj s etickými požiadavkami, ktoré sa vzťahujú na audit konsolidovaných finančných informácií; a splnili sme naše ďalšie etické povinnosti podľa týchto požiadaviek. Odhadujeme, že získané audítorské dôkazy sú dostatočné a vhodné na to, aby poskytli základ pre naše audítorské stanovisko.

Poznámka – Účtovné zásady účt a obmedzenie distribúcie a používania

Upozorňujeme na časť „Účtovné zásady a metódy“ pripojenú ku konsolidovaným finančným informáciám. V tejto časti je opísaný základ, na ktorom bola táto správa s konsolidovanými finančnými informáciami vypracovaná. Táto konsolidovaná správa o finančných informáciách je vypracovaná za účelom získania špecifických informácií pre potreby slovenských investorov. Táto konsolidovaná správa o finančných informáciách preto nemusí byť vhodná na iné účely. Táto poznámka nemení náš názor.

Zodpovednosť predstavenstva za poskytnuté konsolidované finančné informácie

Predstavenstvo je zodpovedné za vypracovanie a pravdivú prezentáciu konsolidovanej správy o finančných informáciách v súlade s časťou s názvom „Účtovné zásady a metódy“ (priloženou k tejto konsolidovanej správe o finančných informáciách) a za príslušnú vnútornú kontrolu, keďže považuje za potrebné umožniť vypracovanie konsolidovanej správy o finančných informáciách – bez výrazných nesprávností, či už z dôvodu podvodu alebo chyby.

Pri príprave tejto správy s konsolidovanými finančnými informáciami je predstavenstvo zodpovedné za posúdenie schopnosti Skupiny nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za zverejnenie informácií o nepretržitom pokračovaní v činnosti a za uplatnenie zásady nepretržitého pokračovania v činnosti, pokiaľ predstavenstvo nemá v úmysle Skupinu zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo pokiaľ neexistuje iné reálne alternatívne riešenie.

Zodpovednosť registrovaného audítora v súvislosti s auditom konsolidovaných finančných informácií

Naším cieľom je získať primeranú istotu o tom, či konsolidovaná správa o finančných informáciách (ako celok) neobsahuje významné nesprávnosti, či už z dôvodu podvodu alebo chyby, a vydať naše audítorské stanovisko. Primeraná istota znamená vysokú úroveň istoty. To však nezaručuje, že audit vykonaný v súlade so zákonom z 23. júla 2016 a medzinárodnými audítorskými štandardmi (ISA) (ako ho pre Luxembursko prijal IRE) vždy odhalí všetky významné nesprávnosti, ktoré sa môžu vyskytnúť. K nesprávnostiam môže dôjsť v dôsledku podvodu alebo chyby. Považujú sa za významné, ak možno odôvodnene očakávať, že by - jednotlivo alebo v súhrne - mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia, ktoré majú prijať používatelia tejto správy s konsolidovanými finančnými informáciami, ktorí sa na ňu spoliehajú.

V rámci auditu vykonaného v súlade so zákonom z 23. júla 2016 a medzinárodnými audítorskými štandardmi (ISA) (ako ho pre Luxembursko prijal IRE) uplatňujeme počas celého auditu odborný úsudok a kritickú analýzu. Okrem toho:

- v konsolidovanej správe o finančných informáciách identifikujeme a posudzujeme riziká potenciálnych významných nesprávností (či už z dôvodu podvodu alebo chyby). V reakcii na tieto riziká navrhujeme a vykonávame audítorské postupy a získavame dostatočné a vhodné audítorské dôkazy na podporu nášho audítorského názoru. Riziko nezistenia závažných nesprávností vyplývajúcich z podvodu je vyššie ako riziko nezistenia závažných nesprávností vyplývajúcich z chyby. Podvod môže v skutočnosti zahŕňať tajné dohody, falšovanie, úmyselné opomenutia, nesprávne vyjadrenie alebo obchádzanie vnútornej kontroly;
- porozumieme prvkom vnútornej kontroly relevantným pre audit s cieľom navrhnúť audítorské postupy, ktoré sú vhodné pre dané okolnosti, ale nie na účely vyjadrenia názoru na efektívnosť vnútornej kontroly Skupiny;
- posudzujeme vhodnosť použitých účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov uskutočnených predstavenstvom, ako aj súvisiace zverejnenia poskytnuté predstavenstvom;
- uvádzame záver týkajúci sa vhodnosti využívania účtovného základu nepretržitého pokračovania činnosti predstavenstva a na základe získaných dôkazov vyhlasujeme, či existuje závažná neistota o udalostiach alebo okolnostiach, ktoré môžu spôsobiť vážne pochybnosti o schopnosti skupiny pokračovať v činnosti podniku. Ak sa domnievame, že existuje značná neistota, musíme čitateľov upozorniť na informácie poskytnuté v konsolidovanej správe o finančných informáciách o tejto neistote, alebo ak tieto informácie nie sú primerané, musíme poskytnúť upravené stanovisko. Naše závery vychádzajú z dôkazov získaných pred dátumom vypracovania našej správy. Budúce udalosti alebo situácie by však mohli spôsobiť ukončenie činnosti Skupiny;
- hodnotíme celkovú prezentáciu, formu a obsah konsolidovaných finančných informácií vrátane zverejnení v poznámkach. Posudzujeme tiež, či správa o konsolidovaných finančných informáciách zmysluplne opisuje príslušné transakcie a udalosti;
- získali sme dostatočné a vhodné audítorské dôkazy o finančnom vykazovaní subjektov a činností skupiny, aby sme mohli vyjadriť svoj názor na konsolidované finančné informácie. Sme zodpovední za riadenie, dohľad a vykonávanie auditu skupiny. Za naše audítorské stanovisko nesieme plnú zodpovednosť.



Komunikujeme najmä s ľuďmi poverenými riadením: i) rozsah a plánované načasovanie audítorských prác a ii) naše významné zistenia vrátane akýchkoľvek významných nedostatkov v rámci vnútornej kontroly, ktoré môžeme zistiť počas nášho auditu.

V Luxemburgu 26. júla 2022

Za MAZARS LUXEMBOURG, Certifikovaná
audítorská spoločnosť 5, rue
Guillaume J. Kroll
L – 1882 LUXEMBURSKO

Isabelle LIEPIN
Audítor/-ka

Súvaha v tisíckach eurách k 31. decembru 2021

AKTÍVA	Poznámky	31.12.2021		
		Hrubá hodnota „v tis. EUR	Oprava „v tis. EUR	Čistá hodnota (netto) „v tis. EUR
C. Dlhodobý majetok		24 386	-1 409	22 977
I. Nehmotný majetok	2.2.3	670	-122	548
2. Koncesie, patenty, licencie, ochranné známky a práva a podobné tituly		166	-49	117
3. Goodwill, pokiaľ bol nadobudnutý za odplatu		11	-7	4
4. Zálohové platby a aktuálny nehmotný majetok		48	0	48
5. Goodwill		444	-66	378
II. Hmotný majetok	2.2.4	5 449	-1 286	4 163
1. Pozemky a budovy		3 102	-44	3 059
2. Technické zariadenia a stroje		0	0	0
3. Ostatné zariadenia, vybavenie a nábytok		2 265	-1 243	1 022
4. Zálohové platby a aktuálny hmotný majetok		82	0	82
III. Finančné aktíva	2.2.5	18 268	0	18 268
3. Účasti		18	0	18
6. Ostatné pôžičky		18 249	0	18 249
D. Obežný majetok		135 797	0	135 797
I. Inventár	2.2.6	98 369	0	98 369
2. Výrobky vo výstavbe		26 942	0	26 942
3. Hotové výrobky a tovar		71 427	0	71 427
II. Pohľadávky		28 548	0	28 548
1. Pohľadávky z predaja a služieb		5 619	0	5 619
a) so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok alebo kratšou		5 619	0	5 619
b) so zostatkovou dobou trvania dlhšou ako jeden rok		0	0	0
4. Ostatné pohľadávky	2.2.7	22 929	0	22 929
a) so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok alebo kratšou		22 929	0	22 929
b) so zostatkovou dobou trvania dlhšou ako jeden rok		0	0	0
IV. Aktíva v bankách, aktíva v poštových poukázkach účtoch, šekoch a v hotovosti		8 880	0	8 880
E. Časové rozlíšenie a odklady	2.2.8	356	0	356
AKTÍVA SPOLU		160 539-	1 409	159 131

Priložené poznámky sú súčasťou konsolidovaných finančných informácií.

Súvaha v tisíckach eurách k 31. decembru 2021

ZÁVÄZKY	Poznámky	31.12.2021 Čistá hodnota (netto) „v tis. EUR“
I. Upísané základné imanie		500
IV. Rezervy		5 359
1. Zákonná rezerva		50
4. Ostatné rezervy vrátane rezerv na reálnu hodnotu		-2
a) ostatné dostupné rezervy		0
b) ostatné nedostupné rezervy		-2
5. Konsolidované rezervy		5 311
V. Prenesené výsledky		10 291
VI. Výsledok za rok		2 229
X. Rozdiel výmenných kurzov		0
Abis. Vlastné imanie – podiel skupiny		18 379
XI. Menšinové podiely		436
A. Vlastné imanie		18 815
B. Rezervy	2.2.9	1 714
3. Iné ustanovenia		1 714
C. Dlhý		113 289
1. Dĺžobné úpisy	2.2.7	20 415
b) nekonvertibilné úvery		20 415
i) so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok alebo kratšou		20 415
ii) so zostatkovou dobou trvania dlhšou ako jeden rok		0
2. Záväzky voči úverovým inštitúciám	2.2.7	7 791
a) so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok alebo kratšou		7 791
b) so zostatkovou dobou trvania dlhšou ako jeden rok		0
4. Záväzky z nákupov a služieb		12 360
a) so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok alebo kratšou		5 238
b) so zostatkovou dobou trvania dlhšou ako jeden rok		7 122
8. Ostatné záväzky		72 723
a) daňové záväzky	2.2.7	22 755
b) záväzky v oblasti sociálneho zabezpečenia		153
c) ostatné záväzky	2.2.7	49 815
i) so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok alebo kratšou		821
ii) so zostatkovou dobou trvania dlhšou ako jeden rok		48 994
D. Časovo rozlíšené náklady a odklady	2.2.8	25 313
CELKOVÉ ZÁVÄZKY		159 131

Výkaz ziskov a strát v tisícach EUR za rok končiaci sa 31. decembra 2021

	Poznámky	<u>31.12.2021</u> „v tis. EUR“
1. Čistý obrat	02.02.2010	44 773
2. Zmena stavu zásob hotových výrobkov a nedokončenej výroby		634
3. Práce, ktorú skupina vykonala pre seba a boli kapitalizované		2 695
4. Ostatné prevádzkové príjmy		598
5. Suroviny a spotrebný materiál a ostatné externé výdavky		-40 512
<i>a) suroviny a spotrebný materiál</i>		-33 577
<i>b) ostatné externé náklady</i>		-6 934
6. Náklady na zamestnancov		-5 456
<i>a) mzdy a platy</i>		-3 944
<i>b) príspevky na sociálne zabezpečenie (podiel zamestnávateľa)</i>		-1 346
<i>i) príspevky na sociálne zabezpečenie pokrývajúce dôchodky</i>		0
<i>ii) ostatné príspevky na sociálne zabezpečenie</i>		-1 346
<i>c) ostatné personálne náklady</i>		-167
7. Úpravy hodnôt		183
<i>a) pokiaľ ide o výdavky na vytvorenie a dlhodobým hmotným alebo nehmotným majetkom</i>		183
<i>b) pokiaľ ide o obežný majetok</i>		0
8. Ostatné prevádzkové náklady		-897
9. Príjmy plynúce z obchodných podielov		1 863
<i>a) pochádzajúce z pridružených spoločností</i>		1 863
<i>b) ostatné príjmy z účasti</i>		0
11. Ostatné prijaté úroky a podobné príjmy		2 011
<i>a) pochádzajúce z pridružených spoločností</i>		0
<i>b) ostatné úroky a iné podobné príjmy</i>		2 011
12. Podiely na zisku alebo strate podnikov účtovaných podľa metódy vlastného imania (EM)		-5
13. Úpravy hodnoty finančného majetku a investícií držaných ako obežný majetok		
14. Splatné úroky a podobné náklady		-2 790
<i>a) pokiaľ ide o pridružené spoločnosti</i>		-528
<i>b) ostatné úroky a podobné finančné náklady</i>		-2 263
15. Dane z príjmu		-651
16. Hospodársky výsledok po zdanení		2 446
17. Ostatné dane nezahnuté v položkách uvedených vyššie		-59
18. Výsledok za rok		2 388
<i>a) výsledok za rok – podiel skupiny</i>		2 229
<i>b) výsledok za rok – menšinové podiely</i>		158

Priložené poznámky sú súčasťou konsolidovaných finančných informácií.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke k 31. decembru 2021

Poznámka 1 - VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE	10
Poznámka 2 - Účtovné zásady, pravidlá a metódy hodnotenia 10	
Poznámka 2.1 - Rozsah konsolidácie	11
Poznámka 2.2 - Prehľad hlavných účtovných metód	14
Poznámka 2.2.1 - Prepočet mien.....	14
Poznámka 2.2.2 - Zriaďovacie náklady.....	14
Poznámka 2.2.3 - Nehmotný majetok	14
Poznámka 2.2.4 - Hmotný majetok	15
Poznámka 2.2.5 - Finančný majetok.....	15
Poznámka 2.2.6 - Zásoby	15
Poznámka 2.2.7 - Pohľadávky a záväzky	16
Poznámka 2.2.8 - Výdavky budúcich období a príjmy budúcich období.....	16
Poznámka 2.2.9 - Rezervy	16
Poznámka 2.2.10 - Čistý obrat	16

Poznámka 1 - VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosť Ikopart 1 (ďalej len „materská spoločnosť“) bola založená 19. júla 2002 ako spoločnosť Société Anonyme na neobmedzený čas.

K 31. decembru 2021 bolo sídlo zriadené na adrese: 1, rue Petermelchen, L-2370 Howald, Luxemburg. Dňa 1. februára 2022 bolo sídlo presunuté na adresu: 22, rue des Bruyères L-1274 Howald, Luxemburg.

Účtovný rok materskej spoločnosti a jej dcérskych spoločností (ďalej len „Skupina“) sa začína 1. januára a končí 31. decembra každého roka.

Cieľom Skupiny je nadobudnúť podiely v akejkoľvek forme v iných luxemburských alebo zahraničných spoločnostiach. Skupina sa zameriava aj na riadenie, kontrolu a rozvoj takýchto podnikov.

Skupina môže nadobúdať (prostredníctvom príspevku, upísania, opcie, kúpy a akýmkoľvek iným spôsobom) nehnuteľnosti a cenné papiere akéhokoľvek druhu a následne ich realizovať prostredníctvom predaja, prevodu, výmeny alebo iným spôsobom.

Spoločnosť Ikopart 1 a jej dcérske spoločnosti predstavujú najmenší subjekt a sú zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky, ktorú zostavuje spoločnosť Ikodomos Holding SCA, SPF (so sídlom 22, Rue des Bruyères, L-1274 Howald). Spoločnosť Ikodomos Holding SCA, SPF predstavuje najväčší subjekt, ktorého je spoločnosť súčasťou ako dcérska spoločnosť. Konsolidovaná účtovná závierka zostavená spoločnosťou Ikodomos Holding SCA, SPF je k dispozícii na webovej lokalite luxemburského obchodného registra

Poznámka 2 - Účtovné zásady, pravidlá a metódy hodnotenia

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s luxemburskými zákonnými a regulačnými požiadavkami, v súlade so zásadou historických cien (s výnimkou použitia možnosti oceňovania reálnou hodnotou pre určité kategórie aktív, ako je vysvetlené v účtovných zásadách a politikách nižšie).

Napriek tomu prílohy ku konsolidovaným finančným informáciám nie sú vyčerpávajúce. Konsolidovaná finančná správa teda nie je v úplnom súlade s právnymi a regulačnými povinnosťami týkajúcimi sa zostavovania a predkladania finančných výkazov platnými v Luxembursku.

Reálna hodnota je cena, ktorá by bola prijatá za predaj majetku alebo zaplatená za prevod záväzku v rámci transakcie medzi účastníkmi trhu k danému dňu (či je táto cena priamo pozorovateľná alebo len odhadnuteľná pomocou inej metódy ocenenia). Pri odhadovaní reálnej hodnoty majetku alebo záväzku Skupina berie do úvahy charakteristiky majetku alebo záväzku, ak by účastníci trhu pri stanovovaní ceny majetku/záväzku k dátumu ocenenia tieto charakteristiky zohľadnili. Reálna hodnota na účely ocenenia a/alebo zverejnenia (v tejto konsolidovanej účtovnej závierke) sa určuje na takomto podklade.

Účtovné metódy a pravidlá hodnotenia definuje a uplatňuje predstavenstvo (okrem tých, ktoré ustanovuje zmenený a doplnený zákon z 19. decembra 2002).

Zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky si vyžaduje použitie určitých účtovných odhadov. Okrem toho by predstavenstvo generálneho partnera malo v procese zavádzania účtovných metód uplatňovať svoj úsudok. Zmeny v predpokladoch môžu mať významný vplyv na ročnú účtovnú závierku, pokiaľ ide o obdobie, v ktorom sa predpoklady zmenili. Vedenie sa domnieva, že východiskové predpoklady sú primerané a že ročná účtovná závierka poskytuje verný obraz o finančnej situácii a výsledkoch.

Predstavenstvo generálneho partnera verí, že Skupina bude pokračovať vo svojej činnosti. Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená na základe tohto predpokladu.

Poznámka 2.1 - Rozsah konsolidácie

a) spôsob spracovania

Konsolidovaná účtovná závierka obsahuje účtovnú závierku materskej spoločnosti a subjektov kontrolovaných materskou spoločnosťou (jej dcérskymi spoločnosťami) k 31. decembru každého roka. Kontrola sa dosiahne, keď materská spoločnosť:

- vlastní väčšinu hlasovacích práv akcionárov v inej spoločnosti; alebo
- má právo menovať alebo odvolávať väčšinu členov správnych, riadiacich alebo dozorných orgánov inej spoločnosti a je tiež akcionárom takejto spoločnosti;
- je akcionárom spoločnosti a je jediným subjektom, ktorý kontroluje väčšinu hlasovacích práv akcionárov tejto spoločnosti (na základe dohody s ostatnými akcionármi tejto spoločnosti).

Konsolidácia dcérskej spoločnosti začína, keď materská spoločnosť získa kontrolu nad touto dcérskou spoločnosťou, a končí, keď materská spoločnosť stratí kontrolu nad touto dcérskou spoločnosťou. Presnejšie, výsledky dcérskych spoločností (nadobudnutých alebo postúpených v priebehu účtovného roka) sú zahrnuté do výsledku hospodárenia od dátumu, keď nad nimi materská spoločnosť prevezme kontrolu až do dátumu, keď materská spoločnosť prestane dcérske spoločnosti kontrolovať.

V prípade potreby sa vykonajú úpravy v účtovnej závierke dcérskych spoločností s cieľom zosúladiť účtovné metódy s účtovnými metódami skupiny.

Všetky aktíva a pasíva v rámci Skupiny, vlastné imanie, výnosy, výdavky a peňažné toky súvisiace s transakciami medzi členmi Skupiny sú eliminované prostredníctvom konsolidácie.

Výhradné kontroly

Spoločnosti kontrolované výlučne spoločnosťou Ikopart 1 priamym alebo nepriamym spôsobom (ďalej len „dcérske spoločnosti“) sú konsolidované podľa metódy globálnej integrácie.

Menšinové podiely v dcérskych spoločnostiach sú identifikované samostatne a vylúčené z vlastného imania Skupiny. Menšinové podiely sa týkajú záujmov menšinových akcionárov, ktorí zastupujú vlastnícke práva (priznávajúce právo na pomernú časť čistého majetku v prípade likvidácie).

Spoločné kontroly a významný vplyv

Organizácie, nad ktorými Skupina vykonáva len spoločnú kontrolu alebo významný vplyv, nie sú dcérskou spoločnosťou ani podielom na základnom imaní. Významný vplyv znamená právomoc podieľať sa na rozhodovaní o finančnej a prevádzkovej politike podniku, do ktorého sa investuje, bez kontroly alebo spoločnej kontroly nad týmito politikami.

Výsledky a aktíva/pasíva takýchto účtovných jednotiek sú zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky podľa metódy vlastného imania. To znamená, že sa posudzujú vo výške zodpovedajúcej podielu na vlastnom imaní Skupiny v takýchto spoločnostiach.

b) rozsah konsolidácie

Subjekty zahrnuté do rozsahu konsolidácie (s použitím metódy úplnej integrácie alebo metódy vlastného imania) sa vykazujú takto:

Názov spoločnosti	Metóda konsolidácie	Percento integrácie
	31.12.2021	31.12.2021
1. Racianska s.r.o.	Global integration	95,00 %
Arboria BD2 s.r.o. 1	Global integration	0,00 %
Arboria BD4 s.r.o. 1	Global integration	0,00 %
Arboria BD5 s.r.o.	Global integration	90,00 %
Arboria BD6 s.r.o.	Global integration	90,00 %
Arboria BD7 s.r.o.	Global integration	90,00 %
Arboria D1 s.r.o.	Global integration	90,00 %
Arboria D4 s.r.o.	Global integration	90,00 %
Arboria E1 s.r.o.	Global integration	90,00 %
Arboria Land Development II s.r.o.	Global integration	90,00 %
Arboria Land Development s.r.o.	Global integration	90,00 %
Arboria Piešťanská BD1 s.r.o.	Global integration	90,00 %
Arboria Retail s.r.o. 2	Global integration	90,00 %
Bytrex s.r.o.	Global integration	90,00 %
IKD Male Krasňany BD2 s.r.o. (3)	Global integration	0,00 %
Ikopart 1 S.A.	Global integration	100,00 %
L-Construction s.r.o. 4	Global integration	90,00 %
L-Property Living s.r.o.	Global integration	90,00 %
Lucron BTR s.r.o. 5	Global integration	90,00 %
Lucron Finance s.r.o.	Global integration	100,00 %
Lucron Finance 2 s.r.o. 6	Global integration	100,00 %
Lucron Group a.s. 4	Global integration	90,00 %
Lucron Real Estate s.r.o.	Global integration	90,00 %
Malé Krasňany Land Development s.r.o.	Global integration	100,00 %
Nesto A s.r.o. 7	Global integration	90,00 %
Nesto B s.r.o.	Global integration	90,00 %
Nesto C s.r.o.	Global integration	90,00 %
Nesto Juh Land Development s.r.o.	Global integration	90,00 %
Nesto Sever Land Development s.r.o.	Global integration	90,00 %
Rakyta Land Development a.s.	Metóda vlastného imania	45,00 %
Urban Residence BD1 s.r.o. (3)	Global integration	0,00 %
Urban Residence BD2 s.r.o. (3)	Global integration	0,00 %
Urban Residence BD3 s.r.o.	Global integration	90,00 %
Urban Residence BD4 s.r.o.	Global integration	90,00 %
Urban Residence Management Company s.r.o. 8	Global integration	0,00 %
Urban Residence Retail s.r.o. 8	Global integration	0,00 %
Vydrica Development a.s.	Metóda vlastného imania	45,00 %

- (1) : Spoločnosť sa zlúčila so spoločnosťou Malé Krasňany Land Development s.r.o. s účinnosťou od 1. januára 2021
(2) : Spoločnosť nadobudnutá s účinnosťou od 29. januára 2021
(3) : Spoločnosti sa s účinnosťou od 1.1.2021 zlúčili so spoločnosťou Urban Residence BD3 s.r.o.
(4) : Podiely boli prevedené do spoločnosti Ikopart 1 k 19. novembru 2021.
(5) : Spoločnosť nadobudnutá s účinnosťou od 30. januára 2021.
(6) : Spoločnosť vznikla 1. júla 2021. Prvý účtovný rok od 1. júla 2021 do 31. decembra 2022. Priebežná situácia k 31. decembru 2021 bola stanovená tak, aby bola zahrnutá do konsolidovanej účtovnej závierky k 31.12.2021
(7) : Spoločnosť nadobudnutá s účinnosťou od 05. februára 2021.
(8) : Spoločnosti boli predané dňa 10. mája 2021.

c) goodwill

Goodwill označuje rozdiel medzi obstarávacou cenou investície do spoločnosti konsolidovanej Skupinou a podielom Skupiny na reálnej hodnote čistého majetku (reprezentovaného danou investíciou k dátumu nadobudnutia alebo k dátumu prvej konsolidácie).

Kladný goodwill sa odpisuje lineárne počas 10 rokov.

Záporný goodwill sa zaznamenáva ako samostatná položka v položke „Vlastné imanie“.

Poznámka 2.2 - Prehľad hlavných účtovných metód

Poznámka 2.2.1 - Prepočet mien

Počas zostavovania účtovnej závierky účtovných jednotiek Skupiny sa transakcie v menách iných ako je funkčná mena účtovnej jednotky (v cudzích menách) účtujú nasledovne:

- Peňažné prostriedky v banke sa prepočítavajú podľa platného výmenného kurzu v deň vykonania súvahy. Kurzové straty a zisky sa účtujú vo výkaze ziskov a strát za príslušný rok.
- Ostatné aktíva a pasíva sa prepočítavajú osobitne (v nižšej alebo vyššej z prepočítaných hodnôt podľa historického výmenného kurzu alebo s prihliadnutím na hodnotu stanovenú na základe výmenných kurzov platných ku dňu zostavenia súvahy). Čisté nerealizované kurzové straty sa účtujú vo výkaze ziskov a strát. Čisté nerealizované kurzové zisky sa nezapočítavajú.

Na účely prezentácie konsolidovanej účtovnej závierky sa majetok a záväzky zahraničných prevádzok Skupiny prepočítavajú výmenným kurzom platným ku dňu účtovnej uzávierky, t. j. k 31. decembru. Príjmové a výdavkové položky sa prepočítavajú podľa priemerného výmenného kurzu platného v danom rozpočtovom roku. Prípadné výsledné kurzové rozdiely sa účtujú v konsolidovaných rezervách ako rezerva na konverziu mien (v prípade potreby sa priradí k menšinovým podielom).

Poznámka 2.2.2 - Zriaďovacie náklady

Zriaďovacie náklady sú náklady vynaložené na založenie alebo rozšírenie podniku, časti podniku alebo odvetvia činnosti v súlade s článkom 53 ods. 3 zákona z 19. decembra 2002.

Zriaďovacie náklady sa odpisujú lineárne počas piatich rokov.

Poznámka 2.2.3 - Nehmotný majetok

Nehmotný majetok sa oceňuje v jeho obstarávacej cene vrátane vedľajších nákladov, mínus akumulované odpisy a úpravy ocenenia. Tieto úpravy hodnoty sa nezachovávajú, ak pominul dôvod, pre ktorý boli vytvorené.

Odpisy sa vypočítajú na lineárnom základe počas očakávanej životnosti nasledovne:

- Licencie: 25 %;
- Ochranné známky a podobné práva: 10 % a 25 %.

Poznámka 2.2.4 - Hmotný majetok

Budovy a pozemky klasifikované ako investičné nehnuteľnosti sú nehnuteľnosti držané na získanie príjmu z prenájmu a/alebo na zhodnotenie kapitálu. Tento tovar sa prvotne účtuje v obstarávacej cene alebo v cene nákladov (vrátane vedľajších nákladov) alebo vo výrobných nákladoch. Potom sa oceňujú reálnou hodnotou. Nerealizované zisky a straty za príslušný rok sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

Ostatný hmotný majetok sa prvotne účtuje v obstarávacej cene alebo v cene obstarania (vrátane príslušných nákladov) alebo vo výrobných nákladoch.

Ostatný hmotný majetok sa odpisuje počas odhadovanej doby životnosti takto:

- zariadenia a vybavenie: od 10% do 20%;
- práva na užívanie (emfyteutické líziny): 2,5 %
- technické vybavenie, nábytok a zariadenia výpočtovej techniky: 20 %, 25 % a 33,33 %.

Ak sa spoločnosť domnieva, že hodnota hmotného majetku sa dlhodobo znížila, zaznamená sa dodatočné zníženie hodnoty, ktoré odráža túto stratu. Tieto úpravy hodnoty sa nezachovávajú, ak pominul dôvod, pre ktorý boli vytvorené.

Poznámka 2.2.5 - Finančný majetok

Podielové cenné papiere

Podielové cenné papiere, nad ktorými Skupina vykonáva spoločnú kontrolu alebo významný vplyv, sa konsolidujú prostredníctvom metódy vlastného imania – t. j. takéto cenné papiere sa účtujú podľa sumy zodpovedajúcej podielu na základnom imaní a rezervách, ktorý predstavujú majetkové účasti Skupiny.

Podielové cenné papiere iné ako vyššie uvedené sa oceňujú v obstarávacej cene vrátane vedľajších nákladov.

V prípade dlhodobých odpisov podľa stanoviska predstavenstva generálneho partnera sa vykonajú úpravy hodnoty s cieľom zohľadniť tieto odpisy. Tieto úpravy hodnoty sa nezachovávajú, ak pominul dôvod, pre ktorý boli vytvorené.

Ostatný finančný majetok

Ostatný finančný majetok (vrátane podielov v pridružených spoločnostiach, pôžičiek a iných investícií držaných ako dlhodobý majetok) sa oceňuje v obstarávacej cene vrátane vedľajších nákladov.

V prípade dlhodobých odpisov podľa stanoviska správnej rady sa vykonajú úpravy hodnoty s cieľom zohľadniť tieto odpisy. Tieto úpravy hodnoty sa nezachovávajú, ak pominul dôvod, pre ktorý boli vytvorené.

Poznámka 2.2.6 - Zásoby

Zásoby, ktoré pozostávajú z nedokončených stavebných prác a budov držaných na predaj, sa hodnotia podľa nižšej z týchto hodnôt: ich obstarávacej ceny alebo nákladov alebo podľa ich trhovej hodnoty (pozri tiež poznámku 2.2.10).

Úprava hodnoty sa zaznamená, ak je trhová hodnota nižšia ako obstarávacia cena alebo cena nákladov. Tieto úpravy hodnôt sa nezachovávajú, ak pominul dôvod, pre ktorý boli vytvorené.

Poznámka 2.2.7 - Pohľadávky a záväzky

Pohľadávky a záväzky sa oceňujú ich nominálnou hodnotou. Pohľadávky podliehajú úpravám ocenenia v prípadoch, keď je ohrozené získanie ich nominálnej hodnoty. Tieto úpravy hodnoty sa nezachovávajú, ak pominul dôvod, pre ktorý boli vytvorené.

Záväzky sa vykazujú v ich umorovacej hodnote.

Poznámka 2.2.8 - Výdavky budúcich období a príjmy budúcich období

Účty časovo rozlíšených nákladov zahŕňajú náklady, ktoré vznikli počas rozpočtového roka, ale týkajú sa nasledujúceho rozpočtového roka.

Účty výnosov (príjmov) budúcich období zahŕňajú príjmy prijaté počas rozpočtového roka, ale vzťahujúce sa na nasledujúci rozpočtový rok (pozri poznámku 2.2.10).

Poznámka 2.2.9 - Rezervy

Rezervy sú určené na krytie strát alebo dlhov, ktorých povaha je jasne definovaná a ktoré sú ku dňu zostavenia súvahy buď pravdepodobné, alebo isté, ale neisté z hľadiska ich výšky alebo dátumu ich vzniku.

Rezervy sa môžu vytvoriť aj na pokrytie nákladov, ktoré vznikli v bežnom finančnom roku alebo v predchádzajúcom finančnom roku - za predpokladu, že tieto náklady majú jasne definovanú povahu a k súvahovému dňu sú buď pravdepodobné, alebo isté, ale neisté z hľadiska ich výšky alebo dátumu, kedy nastanú.

Poznámka 2.2.10 - Čistý obrat

Čistý obrat zahŕňa najmä tieto transakčné toky:

1) Príjmy z prenájmu

Príjmy z prenájmu sú príjmy z prenájmu majetku definovaného v zmluvách. Tieto sumy sa zaznamenávajú po odpočítaní poskytnutých znížení, dane z pridanej hodnoty a iných daní priamo súvisiacich s obratom.

2) Predaj postavených budov

Dlhodobé zmluvy týkajúce sa predaja postavených budov (určených na predaj) sa účtujú na základe metódy dokončenia. Následne sa náklady na suroviny a náklady súvisiace s výstavbou vykazujú na účte zásob

„Výrobky vo výstavbe“ (pozri poznámku 2.2.6) vo fáze vývoja projektov.

Splátky fakturované kupujúcim rozostavaných nehnuteľností sa určujú v súlade s podmienkami uvedenými v notárskych zápisoch (postupne, v priebehu vývoja projektov, ktoré ešte neboli dodané). Tieto sumy sa účtujú ako výnosy budúcich období na účtoch „Výnosy budúcich období“ (pozri poznámku 2.2.8).

Čistý obrat súvisiaci s predajom postavených budov sa preto vykazuje po dodaní príslušného majetku.

3) Ostatné služby

Ostatné služby sa zaznamenávajú po odpočítaní poskytnutých zliav a dane z pridanej hodnoty a iných daní priamo súvisiacich s obratom.