


Prekladateľ: Mgr. Barbora Boldižarová Hajková, Letná 14, 040 01 Košice, Slovenská republika
Zadávateľ: NRV Translation s.r.o., Homolova 15, 841 02 Bratislava, Slovenská republika
Číslo spisu/objednávky: 2022 381
Preklad číslo **1792/2022** z jazyka anglického do jazyka slovenského
Predmet prekladu: Účtovná závierka
Počet strán prekladanej listiny: 23
Počet strán preloženej listiny: 23
Počet vyhotovení: 1
Miesto a dátum: Košice, 06. september 2022



Translator: Mgr. Barbora Boldižarová Hajková, Letná 14, 040 01 Košice, Slovak Republic
Client: NRV Translation s.r.o., Homolova 15, 841 02 Bratislava, Slovak Republic
File/Order number: 2022 381
Translation number **1792/2022** from English language into Slovak language
Subject matter of the translation: Financial Statements
Number of pages of the original document: 23
Number of pages of the translation: 23
Number of copies: 1
Place and date: Košice, 06 September 2022

Ikopart 1
Société anonyme

R.C.S Luxembourg B88490

FINANCIAL STATEMENTS AND REPORT OF THE REVISEUR D'ENTREPRISES as
at 31st December 2021

Table of contents

Report of the Réviseur d'entreprises agréé	2
Balance sheet in EUR as at 31st December 2021	5
Profit and loss account in EUR For the year ended 31st December 2021	7
Cash flow statement in EUR as at 31st December 2021	8
Notes to the Financial statements on 31st December 2021	9

To the Shareholders of
Ikopart 1
Société anonyme

R.C.S. Luxembourg B 88490

22, rue des Bruyères
L-1274 Howald

REPORT OF THE REVISEUR D'ENTREPRISES AGREE

Report on the Audit of the Financial Statements

Opinion

We have audited the financial statements of **Ikopart 1** (the «Company»), which comprise the balance sheet as at 31 December 2021, and the profit and loss account for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2021, and of the results of its operations for the year then ended in accordance with Luxembourg legal and regulatory requirements relating to the preparation and presentation of the financial statements.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with the Law of 23 July 2016 on the audit profession ("Law of 23 July 2016") and with International Standards on Auditing ("ISAs") as adopted for Luxembourg by the "Commission de Surveillance du Secteur Financier" ("CSSF"). Our responsibilities under the Law of 23 July 2016 and ISAs as adopted for Luxembourg by the CSSF are further described in the « Responsibilities of "réviseur d'entreprises agréé" for the Audit of the Financial Statements » section of our report. We are also independent of the Company in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants, including International Independence Standards, issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) as adopted for Luxembourg by the CSSF together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements, and have fulfilled our other ethical responsibilities under those ethical requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Other matter

The financial statements of the Company for the year ended 31 December 2020 were audited by another auditor who expressed an unmodified opinion on those financial statements on 21 June 2021

Responsibilities of the Board of Directors for the Financial Statements

The Board of Directors is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with Luxembourg legal and regulatory requirements relating to the preparation and presentation of the financial statements, and for such internal control as the Board of Directors determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, the Board of Directors is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the Board of Directors either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Responsibilities of the "réviseur d'entreprises agréé" for the Audit of the Financial Statements

The objectives of our audit are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue a report of the "réviseur d'entreprises agréé" that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with the Law of 23 July 2016 and with ISAs as adopted for Luxembourg by the CSSF will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with the Law dated 23 July 2016 and with ISAs as adopted for Luxembourg by the CSSF, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Board of Directors.

mazars

- Conclude on the appropriateness of Board of Directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our report of the "réviseur d'entreprises agréé" to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our report of the "réviseur d'entreprises agréé". However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Luxembourg, 29 August 2022

Pour Mazars Luxembourg, Cabinet de révision agréé
5, rue Guillaume J. Kroll
L – 1882 LUXEMBOURG



Isabelle LIEPIN
Réviseur d'entreprises agréé

Balance sheet in EUR as at 31st December 2021

ASSETS	Note(s)	31.12.2021	31.12.2020
C. Fixed assets		64,981,916.92	44,098,874.58
III. Financial assets	2.2.2, 3	64,981,916.92	44,098,874.58
D. Current assets		2,633,777.48	1,502,875.57
II. Debtors	2.2.3, 4	0.00	1,465,912.28
a) becoming due and payable within one year		0.00	46,093.60
b) becoming due and payable after more than one year		0.00	1,419,818.68
IV. Cash at bank and in hand		2,633,777.48	36,963.29
TOTAL (ASSETS)		67,615,694.40	45,601,750.15

The accompanying notes form an integral part of these financial statements.

Balance sheet in EUR as at 31st December 2021

CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES	Note(s)	31.12.2021	31.12.2020
A. Capital and reserves		16,582,728.67	10,841,203.72
I. Subscribed capital	5	500,000.00	500,000.00
IV. Reserves	6, 7	50,000.00	50,000.00
V. Profit or loss brought forward		10,291,203.72	5,049,177.92
VI. Profit or loss for the financial year		5,741,524.95	5,242,025.80
B. Provisions	2.2.4, 8	231,547.50	3,700.00
C. Creditors	2.2.5, 9	50,801,418.23	34,756,846.43
a) becoming due and payable within one year		149,623.47	875,616.06
b) becoming due and payable after more than one year		50,651,794.76	33,881,230.37
TOTAL (CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES)		67,615,694.40	45,601,750.15

The accompanying notes form an integral part of these financial statements.

Profit and loss account in EUR for the year ended 31st December 2021

PROFIT AND LOSS ACCOUNT	Note(s)	31.12.2021	31.12.2020
1. Net turnover		0.00	2,703.60
5. Raw materials and consumables and other external expenses		-485,797.43	-135,317.49
a) Raw materials and consumables		0.00	-2,703.60
b) Other external expenses		-485,797.43	-132,613.89
9. Income from participating interests	3	5,930,441.56	4,966,312.32
a) derived from affiliated undertakings		5,930,441.56	4,966,312.32
11. Other interest receivable and similar income		1,840,693.79	1,006,529.65
a) derived from affiliated undertakings		1,823,995.35	975,464.05
b) other interest and similar income		16,698.44	31,065.60
14. Interest payable and similar expenses	9	-1,477,194.47	-576,802.28
a) concerning affiliated undertakings		-1,477,194.47	-576,802.28
15. Tax on profit or loss	12	-8,078.50	0.00
16. Profit or loss after taxation		5,800,064.95	5,263,425.80
17. Other taxes not shown under items 1 to 16	12	-58,540.00	-21,400.00
18. Profit or loss for the financial year		5,741,524.95	5,242,025.80

The accompanying notes form an integral part of these financial statements.

Cash flow statement in EUR as at 31st December 2021

	2021	2020
Profit for the year	5 741 524,95	5 242 025,80
<u>Adjustment for :</u>		
Finance income	- 1 840 693,79	- 1 006 529,65
Income tax expense	66 618,50	21 400,00
Impairment loss on shares in affiliated undertakings	37 000,00	40 000,00
Dividend received	- 3 277 707,56	- 4 966 312,32
Profit on disposal of shares	- 1 345 984,00	-
Finance cost	933 444,47	536 802,28
Increase in provisions	227 847,50	-
Operating cash flows before movements in working capital	542 050,07	132 613,89
Decrease/(increase) in trade and other receivables	16 203,60	20 503,04
Increase/(decrease) in trade and other payables	- 66 735,10	29 098,50
Cash generated from working capital	- 50 531,50	49 601,54
Income tax paid	- 65 885,00	- 12 269,77
Net cash from operating activities (A)	425 633,57	95 282,12
Investing activities		
Acquisitions of shares in affiliated undertakings	- 1 735 250,00	- 33 750,00
Disposal of shares in affiliated undertakings	1 852 734,00	-
Advance of loan receivables	- 21 683 372,00	- 21 827 775,00
Receipt of loan receivables	4 752 342,13	2 068 492,00
Net cash used in investing activities (B)	- 16 813 545,87	- 19 793 033,00
Financing activities		
Repayment loan payables	- 6 413 500,00	-
Proceeds from loan payables	25 398 226,49	16 230 000,00
Net cash from financing activities (C)	18 984 726,49	16 230 000,00
Change in cash and cash equivalents (A+B+C)	2 596 814,19	- 3 658 315,12
Cash and cash equivalent at beginning of year	36 963,29	3 695 278,41
Cash and cash equivalent at end of the year	2 633 777,48	36 963,29
Variation of cash during the year	2 596 814,19	- 3 658 315,12

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS ON 31ST DECEMBER 2021

Note 1 - GENERAL INFORMATION

Ikopart 1 (hereafter "the Company") was incorporated on 19th July 2002 and is organized under the laws of Luxembourg as a Société anonyme for an unlimited period.

The registered office of the Company was established at 1, rue Peternelchen, L-2370 Howald as at 31 December 2021. The registered office has been transferred to 22, rue des Bruyères L-1274 Howald, Luxembourg on 1st February 2022.

The Company's financial year starts on 1st January and ends on 31st December of each year.

The purpose of the Company is to acquire participations, in any form whatsoever, in other Luxembourg or foreign companies, as well as the management, control and development of these participations.

The Company may acquire, by way of contribution, subscription, option, purchase and in any other way real estate and movable securities of any kind and realize them by sale, transfer, exchange or otherwise.

The Company may also acquire and develop any patents and other rights attaching to or complementary to such patents.

The Company may borrow and grant to other companies in which the Company holds an interest, all loans, advances or guarantees.

The Company may also carry out any real estate, movable, commercial, industrial and financial transactions necessary and useful for the achievement of the Company's object.

Note 2 - SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

Note 2.1 - Basis of preparation

The financial statements have been prepared in accordance with Luxembourg legal and regulatory requirements under the historical cost convention.

The accounting records and financial statements are prepared in Euro.

Accounting policies and valuation rules are, besides the ones laid down by the law of 19 December 2002 as amended, determined and applied by the Board of Directors.

The preparation of financial statements requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires the Board of Directors to exercise their judgment in the process of applying the accounting policies. Changes in assumptions may have a significant impact on the financial statements in the period in which the assumptions changed. Management believes that the underlying assumptions are appropriate and that the financial statements therefore present the financial position and results fairly.

The Company makes estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities in the next financial year. Estimates and judgments are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances.

In accordance with article 1711-5 of the amended law dated 10 August 1915, the Company is exempted to prepare consolidated financial statements as well as a consolidated management report as at 31 December 2021. Indeed, the Company and its subsidiaries constitute the smallest group and are included in the consolidated financial statements of Ikodomos Holding SCA, SPF, whose registered office is at 22, Rue des Bruyères, L-1274 Howald, constituting the largest group of which the Company is a subsidiary. The consolidated financial statements of Ikodomos Holding SCA, SPF can be obtained on the website of the Luxembourg Trade and Companies Registry.

Note 2.2 – Significant accounting policies

The main valuation rules applied by the Company are the following:

Note 2.2.1 - Foreign currency translation

Transactions expressed in currencies other than Euro are translated into Euro at the exchange rate effective at the time of the transaction. Formation expenses and long-term assets expressed in currencies other than Euro are translated into Euro at the exchange rate effective at the time of the transaction. At the balance sheet date, these assets remain translated at historical exchange rates.

Cash at bank is translated at the exchange rate effective at the balance sheet date. Exchange losses and gains are recorded in the profit and loss account of the year.

Other assets and liabilities are translated separately respectively at the lower or at the higher of the value converted at the historical exchange rate or the value determined on the basis of the exchange rates effective at the balance sheet date. The unrealized exchange losses are recorded in the profit and loss account. The exchange gains are recorded in the profit and loss account at the moment of their realization. Where there is an economic link between an asset and a liability, these are valued in total according to the method described above and the net unrealized losses are recorded in the profit and loss account whereas the net unrealized exchange gains are not recognized.

Note 2.2.2 - Financial assets

Shares in affiliated undertakings including the expenses incidental thereto.

Loans to affiliated undertakings are valued at nominal value.

In case of durable depreciation in value according to the opinion of Management, value adjustments are made in respect of financial assets, so that they are valued at the lower figure to be attributed to them at the balance sheet date. These value adjustments are not continued if the reasons for which the value adjustments were made have ceased to apply.

Note 2.2.3 - Debtors

Debtors are valued at their nominal value. They are subject to value adjustments where their recovery is compromised. These value adjustments are not continued if the reasons for which the value adjustments were made have ceased to apply.

Note 2.2.4 - Provisions

Provisions are intended to cover charges or debts, the nature of which is clearly defined and which, at the date of the balance sheet, are either likely to be incurred or certain to be incurred but uncertain as to their amount or the date on which they will arise.

Provisions may also be created to cover charges that have originated in the financial year under review or in a previous financial year, the nature of which is clearly defined and which, at the date of the balance sheet, are either likely to be incurred or certain to be incurred but uncertain as to their amount or the date on which they will arise.

Note 2.2.5 - Creditors

Debts are recorded at their reimbursement value. Where the amount repayable on account is greater than the amount received, the difference is recorded in the profit and loss account when the debt is issued.

Note 3 - FINANCIAL ASSETS

The movements for the year are as follows:

	Affiliated undertakings		Total
	Shares	Loans	
	EUR	EUR	EUR
Gross book value - opening balance	235,500.00	43,863,374.58	44,098,874.58
Additions for the year	2,235,250.00	25,468,794.49	27,704,044.49
Disposals for the year	543,750.00	6,277,252.15	6,821,002.15
Transfers for the year	0.00	0.00	0.00
Gross book value - closing balance	1,927,000.00	63,054,916.92	64,981,916.92
Accumulated value adjustment - opening	0.00	0.00	0.00
Allocations for the year	0.00	0.00	0.00
Reversals for the year	0.00	0.00	0.00
Transfers for the year	0.00	0.00	0.00
Accumulated value adjustment - closing	0.00	0.00	0.00
Net book value - closing balance	1,927,000.00	63,054,916.92	64,981,916.92
Net book value - opening balance	235,500.00	43,863,374.58	44,098,874.58

The companies in which the Company holds at least 20% of the capital or in which it is jointly and severally liable are the following:

Company name	Registered address	Capital held fraction in percentage	Closing date	Equity at closing date EUR	Result at closing date EUR
1. Racianska S.R.O.	Slovakia	95,00	31 December 2021	177 212,32	57 213,59
Arboria BD5 S.R.O.	Slovakia	90,00	31 December 2021	-625 747,64	-454 853,23
Arboria BD6 S.R.O.	Slovakia	90,00	31 December 2021	23 256,67	-2 664,32
Arboria BD7 S.R.O.	Slovakia	90,00	31 December 2021	-131 917,74	-173 524,65
Arboria D1 S.R.O.	Slovakia	90,00	31 December 2021	39 795,56	-4 180,50
Arboria D4 S.R.O.	Slovakia	90,00	31 December 2021	39 295,77	-4 239,30
Arboria E1 S.R.O.	Slovakia	90,00	31 December 2021	-424 874,20	-390 626,50
Arboria Land Development II S.R.O.	Slovakia	90,00	31 December 2021	89 125,54	58 057,69
Arboria Land Development S.R.O.	Slovakia	90,00	31 December 2021	1 876 055,05	252 484,06
Arboria Piestanska BD1 S.R.O.	Slovakia	90,00	31 December 2021	260 545,83	672 769,09
Arboria Retail S.R.O.	Slovakia	90,00	31 December 2021	47 710,59	40 831,15
Bytrex S.R.O.	Slovakia	90,00	31 December 2021	39 935,45	424,84
L-Construction S.R.O.	Slovakia	90,00	31 December 2021	1 023 938,00	218 763,32
Lucron BTR S.R.O.	Slovakia	90,00	31 December 2021	51 126,30	43 669,86
Lucron Finance 2 S.R.O.	Slovakia	100,00	31 December 2021	-359 200,22	-364 200,22
Lucron Finance S.R.O.	Slovakia	100,00	31 December 2021	302 711,00	110 014,00
Lucron Group A.S.	Slovakia	90,00	31 December 2021	-97 635,87	127 178,04
Lucron Property Living S.R.O.	Slovakia	90,00	31 December 2021	2 251,96	-4 939,04
Lucron Real Estate S.R.O.	Slovakia	90,00	31 December 2021	11 560,26	-5 764,04
Male Krasnany Land Development S.R.O.	Slovakia	100,00	31 December 2021	232 172,28	78 581,17
Nesto A S.R.O.	Slovakia	90,00	31 December 2021	1 009,26	-6 292,26
Nesto B S.R.O.	Slovakia	90,00	31 December 2021	931,12	-5 009,60
Nesto C S.R.O.	Slovakia	90,00	31 December 2021	-278 943,67	-284 879,89
Nesto Juh Land Development S.R.O.	Slovakia	90,00	31 December 2021	23 809,31	33 643,99
Nesto Sever Land Development S.R.O.	Slovakia	90,00	31 December 2021	30 185,21	-8 063,68
Rakyta Land Development A.S.	Slovakia	45,00	31 December 2021	40 061,06	-10 746,74
Urban Residence BD3 S.R.O.	Slovakia	90,00	31 December 2021	615 676,92	39 936,48
Urban Residence BD4 S.R.O.	Slovakia	90,00	31 December 2021	402 482,67	658 690,39
Vydrica Development A.S.	Slovakia	45,00	31 December 2021	-1 824 010,00	-725 667,00

The Board of Directors considers that no impairment has to be booked on these financial assets as at 31 December 2021.

During the year, the Company sold one of its subsidiary Urban Residence Retail s.r.o.. The Company recorded a profit and received dividends as well from its subsidiaries for a total amount of EUR 5 930 441,56.

Note 4 - DEBTORS

Debtors are composed as follows :

	2021	2020
	EUR	EUR
Trade debtors		
becoming due and payable within one year		
Customers	0.00	2,703.60
Other debtors		
becoming due and payable within one year		
Corporate income tax	0.00	29,890.00
Other miscellaneous receivables	0.00	13,500.00
becoming due and payable after more than one year		
Other miscellaneous receivables	0.00	1,419,818.68
Total	0.00	1,465,912.28

Note 5 - SUBSCRIBED CAPITAL

The subscribed capital amounts to EUR 500,000.00 and is divided into 5,000 shares with a nominal value of EUR 100.00 fully paid up.

Note 6 - RESERVES

Note 6.1 - Legal Reserve

The Company is required to allocate a minimum of 5% of its annual net income to a legal reserve, until this reserve equals 10% of the subscribed share capital. This reserve may not be distributed.

Note 7 - MOVEMENTS FOR THE YEAR ON THE RESERVES AND PROFIT AND LOSS ITEMS

The movements for the year are as follows:

	Legal reserve EUR	Profit or loss brought forward EUR	Profit or loss for the financial year EUR
As at 31/12/2020	50,000.00	5,049,177.92	5,242,025.80
Movements for the year:			
- Allocation of previous year's profit or loss	0.00	5,242,025.80	-5,242,025.80
- Profit or loss for the year	0.00	0.00	5,741,524.95
As at 31/12/2021	50,000.00	10,291,203.72	5,741,524.95

Note 8 - PROVISIONS

Provisions are made up as follows:

	2021 EUR	2020 EUR
Other provisions		
Operating provisions	231,547.50	3,700.00
Total	231,547.50	3,700.00

Note 9 - CREDITORS

Amounts due and payable for the accounts shown under "creditors" are as follows:

	Within one year	After one year	Total 2021	Total 2020
	EUR	EUR	EUR	EUR
Trade creditors	13,413.50	0.00	13,413.50	66,648.60
Amounts owed to affiliated undertakings	133,481.47	50,651,794.76	50,785,276.23	34,644,812.83
Tax debts	2,728.50	0.00	2,728.50	31,885.00
Other debts	0.00	0.00	0.00	13,500.00
Total	149,623.47	50,651,794.76	50,801,418.23	34,756,846.43

Note 10 - STAFF

There were no staff employed during the year.

Note 11 - ADVANCES AND LOANS GRANTED TO THE MEMBERS OF THE MANAGEMENT AND SUPERVISORY BODIES

No commitment or guaranty has been taken on behalf of the members of the administrative, managerial and supervisory bodies.

Note 12 - TAXATION

The Company is subject to the general taxation rules applicable to commercial companies in Luxembourg.

Note 13 - OFF-BALANCE SHEET COMMITMENTS

The company has granted the following corporate guarantees providing additional security for granted external financing to its subsidiaries:

- Guarantee for repayment of the issued corporate bonds by the subsidiary Lucron Finance s.r.o. in the nominal value of EUR 10,000,000.00.
- Guarantee for repayment of the issued corporate bonds by the subsidiary Lucron Finance 2 s.r.o. in the nominal value of EUR 30,000,000.00.
- Guarantee for repayment of the land financing in project Arboria, Trnava for the subsidiary Arboria Land Development, s.r.o. Total outstanding loan amount is EUR 6,400,000.00.
- Guarantee for repayment of the remaining purchase price in the amount of 4,559,000.00 EUR by the subsidiary Arboria Land Development II, s.r.o. (former Snappy Project, s.r.o). The subsidiary bought additional land plots for extension of the project Arboria in Trnava with postponed payment of the purchase price.

The company is additionally in the role of limited guarantor where the only way the pledgee may apply any right of these guarantees is enforcement of the pledge on the shares in company's subsidiaries:

- Arboria Piestanska BD1, s.r.o. – from the title of financing of the construction of residential project Arboria Juzna in Trnava. The nominal value of the shares owned by the company in this subsidiary is EUR 6,750.00.
- Arboria BD5, s.r.o. – from the title of financing of the construction of residential project Arboria Suhvezdna in Trnava. The nominal value of the shares owned by the company in this subsidiary is EUR 6,750.00.

The Company has additionally pledged (towards institutions financing its subsidiaries) all the shares it holds in the following entities:

- Arboria Land Development s.r.o. – the nominal value of the shares owned by the company in this subsidiary is EUR 9,000.00.
- Urban Residence Retail s.r.o. – the nominal value of the shares owned by the company in this subsidiary is EUR 6,750.00.
- Arboria Piestanska BD1, s.r.o. – the nominal value of the shares owned by the company in this subsidiary is EUR 6,750.00.
- Arboria BD5, s.r.o. – the nominal value of the shares owned by the company in this subsidiary is EUR 6,750.00.
- Rakyta Land Development, a.s. – the nominal value of the shares owned by the company in this subsidiary is EUR 11,250.00.

The Company entered into another guarantee agreement for Nesto Sever Land Development s.r.o. for a maximum amount of EUR 1,472,351.00 in connection with a contract Nesto Sever Land Development s.r.o. signed with a third party on future purchase contract.

Note 14 - SUBSEQUENT EVENTS

As mentioned in note 1, registered office of the Company was established at L-2370 Howald, 1, rue Peternelchen as at 31 December 2021. The registered office has been transferred to L-1274 Howald, 22, rue des Bruyères on 1st February 2022.

Announcements of potential additional sanctions have been made pursuant to the military operations initiated by Russia against Ukraine on 24 February 2022. Due to the growing geopolitical tensions, since February 2022, there has been an important increase in the volatility on securities and currency markets, as well as a significant depreciation of the ruble against the US dollar and Euro. It is expected that these events may affect the activities of Russian enterprises in various sectors of the economy. The Board of Directors consider these events as non-adjusting events as of the date of these Financial Statements. The Board of Directors will continue to monitor the evolving situation and its impact on the financial position and the results of the Company.

Note 15 – OTHER INDICATIONS

The assembly decides to carry forward the profit of 5,741,524.95EUR as follow:

Results carried forward	5,741,524.95EUR
Total	5,741,524.95EUR

Board of Directors until the general meeting to be held during the year 2026

Eric Lux, director, 22, Rue des Bruyères, L-1274 Howald, Managing Director;

Quentin Vercauteren Drubbel, private employee, 22, Rue des Bruyères, L-1274;Howald

Romain Bontemps, private employee, 22, Rue des Bruyères, L-1274 Howald.

Statutory Auditor until the general meeting to be held during the year 2023

Mazars Luxembourg, 5, rue Guillaume J. Kroll, L-1882 Luxembourg, RCS B159962

Detailed balance sheet in EUR as at 31st December 2021

ASSETS		31.12.2021	31.12.2020
C. Fixed assets		64,981,916.92	44,098,874.58
III. Financial assets		64,981,916.92	44,098,874.58
	Shares - Arboria BD2 s.r.o.	0.00	5,000.00
	Shares - Arboria BD4 s.r.o.	0.00	5,000.00
	Shares - Nesto Juh Land Development	9,000.00	9,000.00
	Shares - IKD Male Krasnany BD2 s.r.o.	0.00	9,000.00
	Shares - Malé Krasnany Land Dev. s.r.o.	15,000.00	15,000.00
	Shares - Urban Residence BD1 s.r.o.	0.00	9,000.00
	Shares - Urban Residence BD2 s.r.o.	0.00	9,000.00
	Shares - Urban Residence BD3 s.r.o.	9,000.00	9,000.00
	Shares - Lucron Group a.s.	135,000.00	0.00
	Shares - L-Construction s.r.o.	1,575,000.00	0.00
	Shares - Bytrex s.r.o.	9,000.00	9,000.00
	Shares - Urban Residence BD4 s.r.o.	9,000.00	9,000.00
	Shares . Arboria Land Dev s.r.o.	9,000.00	9,000.00
	Shares - Arboria Piestanska BD1 s.r.o.	6,750.00	6,750.00
	Shares - Arboria E1 s.r.o.	6,750.00	6,750.00
	Shares - Nesto Sever Land Devel. s.r.o.	6,750.00	6,750.00
	Shares - Lucron Finance s.r.o.	5,000.00	5,000.00
	Shares - Vydricka Development a.s.	12,375.00	12,375.00
	Shares - Arboria BD5 s.r.o.	6,750.00	6,750.00
	Shares - Urban Residence Retail s.r.o.	0.00	6,750.00
	Shares - Rakyta land development a.s.	12,375.00	12,375.00
	Shares - Arboria BD7 s.r.o.	6,750.00	6,750.00
	Shares - Arboria D1 s.r.o.	6,750.00	6,750.00
	Shares - Arboria D4 s.r.o.	6,750.00	6,750.00
	Shares - Arboria Retail s.r.o.	6,750.00	0.00
	Shares - Lucron BTR s.r.o.	6,750.00	0.00
	Shares - Lucron real Estate s.r.o.	6,750.00	6,750.00
	Shares - L-Property Living s.r.o.	6,750.00	6,750.00
	Shares - Nesto A s.r.o	6,750.00	0.00
	Shares - Nesto C s.r.o	6,750.00	6,750.00
	Shares - Lucron Finance 2 s.r.o	5,000.00	0.00
	Shares - 1.Racianska s.r.o.	14,250.00	14,250.00
	Shares - Arboria BD6 s.r.o.	6,750.00	6,750.00
	Shares - Arboria Land Develop.II s.r.o.	6,750.00	6,750.00
	Shares - Nesto B s.r.o	6,750.00	6,750.00
	Owed - Arboria Land Dev s.r.o.	7,374,542.73	5,388,728.63
	Owed - Arboria E1 s.r.o.	1,047,637.93	1,007,344.16
	Owed - Nesto Juh Land Development	15,474,740.71	4,881,581.57

ASSETS	31.12.2021	31.12.2020
Owed - IKD Malé Krasnany BD2 s.r.o.	0.00	500,000.00
Owed - Urban Residence BD3	0.00	90,000.00
Owed - Nesto Sever Land Develop. s.r.o.	15,874,797.39	15,041,583.38
Owed - Lucron Finance s.r.o.	200,000.00	200,000.00
Owed - Vydrica Development a.s.	13,860,077.02	8,194,044.03
Owed - Arboria BD5 s.r.o.	0.00	1,428,798.48
Owed - Arboria Land Development II s.r.o	3,967,535.76	3,814,938.23
Owed - Rakyta Land Development	4,389,421.01	2,006,613.70
Owed - URR s.r.o.	0.00	1,309,742.40
Owed - Arboria BD7 s.r.o	513,441.10	0.00
Owed - Lucron Group A.S.	352,723.27	0.00
D. Current assets	2,633,777.48	1,502,875.57
II. Debtors	0.00	1,465,912.28
a) becoming due and payable within one year	0.00	46,093.60
Customers	0.00	2,703.60
ADV. IF - 2019	0.00	12,270.00
ADV. IF - 2020	0.00	12,270.00
ADV. IRC - 2013	0.00	535.00
ADV. IRC - 2014	0.00	1,605.00
ADV. IRC - 2015	0.00	3,210.00
Receivables - Lucron BTR s.r.o.	0.00	6,750.00
Receivables - Arboria Retail s.r.o.	0.00	6,750.00
b) becoming due and payable after more than one year	0.00	1,419,818.68
Receivables - Peaky Project s.r.o.	0.00	1,080,661.69
Receivables - Lucron Group A.S.	0.00	339,156.99
IV. Cash at bank and in hand	2,633,777.48	36,963.29
Banques comptes courants	2,633,777.48	36,963.29
TOTAL ASSETS	67,615,694.40	45,601,750.15

Detailed balance sheet in EUR as at 31st December 2021

LIABILITIES	31.12.2021	31.12.2020
A. Capital and reserves	16,582,728.67	10,841,203.72
I. Subscribed capital	500,000.00	500,000.00
<i>Subscribed capital</i>	<i>500,000.00</i>	<i>500,000.00</i>
IV. Reserves	50,000.00	50,000.00
<i>Legal reserve</i>	<i>50,000.00</i>	<i>50,000.00</i>
V. Profit or loss brought forward	10,291,203.72	5,049,177.92
<i>Results brought forward</i>	<i>10,291,203.72</i>	<i>5,049,177.92</i>
VI. Profit or loss for the financial year	5,741,524.95	5,242,025.80
B. Provisions	231,547.50	3,700.00
<i>Provisions d'exploitation</i>	<i>231,547.50</i>	<i>3,700.00</i>
C. Creditors	50,801,418.23	34,756,846.43
a) becoming due and payable within one year	149,623.47	875,616.06
<i>Suppliers</i>	<i>0.00</i>	<i>15,866.10</i>
<i>Suppliers (IC)</i>	<i>251.00</i>	<i>0.00</i>
<i>Suppliers - Invoices to be received</i>	<i>13,162.50</i>	<i>50,782.50</i>
<i>Debt - Urban Residence BD2 s.r.o.</i>	<i>0.00</i>	<i>187,073.40</i>
<i>Debt - Male Krasnany Land Development</i>	<i>133,481.47</i>	<i>563,009.06</i>
<i>Debt - Lucron Real Estate s.r.o.</i>	<i>0.00</i>	<i>6,750.00</i>
<i>Debt - L-Property Living s.r.o.</i>	<i>0.00</i>	<i>6,750.00</i>
<i>Provision IRC 2021</i>	<i>2,728.50</i>	<i>0.00</i>
<i>Provision IF 2019</i>	<i>0.00</i>	<i>10,485.00</i>
<i>Provision IF 2020</i>	<i>0.00</i>	<i>21,400.00</i>
<i>Debt - Juraj Zachar</i>	<i>0.00</i>	<i>13,500.00</i>
b) becoming due and payable after more than one year	50,651,794.76	33,881,230.37
<i>Debt - Ikofin Idt.</i>	<i>11,504,696.90</i>	<i>8,567,420.61</i>
<i>Debt - IKD Male Krasnany BD2 s.r.o.</i>	<i>0.00</i>	<i>723,509.87</i>
<i>Debt - Iko Real Estate S.C.A. (LT)</i>	<i>27,722,707.10</i>	<i>24,303,307.33</i>
<i>Debt - Arboria BD6 s.r.o.</i>	<i>192,502.28</i>	<i>286,992.56</i>
<i>Debt - Arboria BD5 s.r.o</i>	<i>375,207.66</i>	<i>0.00</i>
<i>Debt - Lucron Finance 2 s.r.o</i>	<i>10,856,680.82</i>	<i>0.00</i>
TOTAL LIABILITIES	67,615,694.40	45,601,750.15

**Detailed profit and loss account in EUR for the period from
1st January 2021 to 31st December 2021**

PROFIT AND LOSS ACCOUNT		31.12.2021	31.12.2020
1.	Net turnover	0.00	2,703.60
	<i>Recharged fees (IC)</i>	<i>0.00</i>	<i>2,703.60</i>
5.	Raw materials and consumables and other external expenses	-485,797.43	-135,317.49
a)	Raw materials and consumables	0.00	-2,703.60
	<i>Rechargeable Expenses (IC)</i>	<i>0.00</i>	<i>-2,703.60</i>
b)	Other external expenses	-485,797.43	-132,613.89
	<i>Purchase Services (IC)</i>	<i>-422,329.05</i>	<i>-70,200.00</i>
	<i>Bank Fees</i>	<i>-327.25</i>	<i>-396.75</i>
	<i>Legal Fees</i>	<i>0.00</i>	<i>-6,897.36</i>
	<i>Accounting fees</i>	<i>-20,463.11</i>	<i>-17,149.78</i>
	<i>Other commissions and professional fees</i>	<i>-2,714.61</i>	<i>0.00</i>
	<i>Properties valuation fees</i>	<i>-37,620.00</i>	<i>-37,620.00</i>
	<i>Express ship. (TNT, UPS)</i>	<i>-246.38</i>	<i>0.00</i>
	<i>Office supplies</i>	<i>-1,747.03</i>	<i>0.00</i>
	<i>Professional fees</i>	<i>-350.00</i>	<i>-350.00</i>
9.	Income from participating interests	5,930,441.56	4,966,312.32
a)	derived from affiliated undertakings	5,930,441.56	4,966,312.32
	<i>Income from shares in affiliated undert.</i>	<i>4,077,707.56</i>	<i>4,966,312.32</i>
	<i>Prod. de cession parts dans entr. liées</i>	<i>1,852,734.00</i>	<i>0.00</i>
11.	Other interest receivable and similar income	1,840,693.79	1,006,529.65
a)	derived from affiliated undertakings	1,823,995.35	975,464.05
	<i>Interest on amounts owed by affiliated u</i>	<i>1,823,995.35</i>	<i>975,464.05</i>
b)	other interest and similar income	16,698.44	31,065.60
	<i>Interests on other amounts receivable</i>	<i>16,698.44</i>	<i>31,065.60</i>
14.	Interest payable and similar expenses	-1,477,194.47	-576,802.28
a)	concerning affiliated undertakings	-1,477,194.47	-576,802.28
	<i>Val. compt. parts cédées dans entr.liées</i>	<i>-543,750.00</i>	<i>-40,000.00</i>
	<i>Interest payable to affiliated undertaki</i>	<i>-933,444.47</i>	<i>-536,802.28</i>
15.	Tax on profit or loss	-8,078.50	0.00
	<i>IRC - Exercice courant 2021</i>	<i>-2,728.50</i>	<i>0.00</i>
	<i>IRC - exercices antérieurs</i>	<i>-5,350.00</i>	<i>0.00</i>
16.	Profit or loss after taxation	5,800,064.95	5,263,425.80
17.	Other taxes not shown under items 1 to 16	-58,540.00	-21,400.00
	<i>WT - Current Year</i>	<i>-53,095.00</i>	<i>0.00</i>
	<i>Wealth tax - Current - IF 2020</i>	<i>0.00</i>	<i>-21,400.00</i>
	<i>WT - Previous year - 2020</i>	<i>-5,450.00</i>	<i>0.00</i>

Ikopart 1
Société anonyme
RCS Luxembourg : B88490

PROFIT AND LOSS ACCOUNT		31.12.2021	31.12.2020
	<i>Regul - Wealth tax - IF 2019</i>	5.00	0.00
18.	Profit or loss for the financial year	5,741,524.95	5,242,025.80

Ikopart 1
Société anonyme

R.C.S Luxembourg B88490

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA A SPRÁVA *REVISEUR D'ENTREPRISES*
za rok končiaci 31. decembra 2021

Obsah

Správa <i>Réviseur d'entreprises agréé</i>	2
Súvaha v EUR k 31. decembru 2021	5
Výkaz ziskov a strát v EUR za rok končiaci 31. decembra 2021	7
Výkaz peňažných tokov v EUR k 31. decembru 2021	8
Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2021	9

Spoločníkom/Akcionárom spoločnosti
Ikopart 1
Société anonyme

R.C.S. Luxembourg B 88490

22, rue des Bruyères
L-1274 Howald

SPRÁVA REVISEUR D'ENTREPRISES AGREE

Správa o audite účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti **Ikopart 1** (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2021, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu a poznámky k účtovnej závierke, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad.

Podľa nášho názoru priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz o finančnej situácii Spoločnosti k 31. decembru 2021 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade s luxemburskými zákonnými a regulačnými požiadavkami týkajúcimi sa zostavenia a prezentovania účtovnej závierky.

Základ pre názor

Audit sme vykonali v súlade so zákonom z 23. júla 2016 o audítorskej profesii („zákon z 23. júla 2016“) a s Medzinárodnými audítorskými štandardmi („ISA“) v znení, ktoré pre Luxembursko prijal výbor „Commission de Surveillance du Secteur Financier“ („CSSF“). Naša zodpovednosť vyplývajúca zo zákona z 23. júla 2016 a z ISA v znení prijatom pre Luxembursko výborom CSSF je bližšie opísaná v časti našej správy „Zodpovednosť *réviseur d'entreprises agréé*“ za audit účtovnej závierky“. Zároveň sme nezávislí od Spoločnosti v súlade s Medzinárodným etickým kódexom pre profesionálnych účtovníkov vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti vydaných Radou pre medzinárodné etické štandardy pre účtovníkov (Kódex IESBA) v znení prijatom pre Luxembursko výborom CSSF, spolu s etickými požiadavkami, ktoré sú relevantné pre náš audit účtovnej závierky, a splnili sme aj ďalšie etické povinnosti, ktoré nám vyplývajú z týchto etických požiadaviek. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre naše stanovisko.

Iná skutočnosť

Účtovnú závierku Spoločnosti za rok končiaci 31. decembra 2020 overoval iný audítor, ktorý k nej 21. júna 2021 vyjadril nemodifikovaný názor.

Zodpovednosť predstavenstva za účtovnú závierku

Predstavenstvo je zodpovedné za zostavenie a vernú prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade s luxemburskými zákonnými a regulačnými požiadavkami týkajúcimi sa zostavenia a prezentácie účtovnej závierky a za takú vnútornú kontrolu, ktorú predstavenstvo považuje za potrebnú na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je predstavenstvo zodpovedné za posúdenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, prípadne za zverejnenie záležitostí týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti a za použitie účtovného princípu nepretržitého pokračovania v činnosti, pokiaľ predstavenstvo nemá v úmysle pristúpiť k likvidácii Spoločnosť alebo ukončiť jej činnosť, alebo nemá inú reálnu možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť „réviseur d'entreprises agréé“ za audit účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primerané uistenie o tom, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu „réviseur d'entreprises agréé“, ktorá obsahuje náš názor. Primerané uistenie predstavuje vysoký stupeň uistenia, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný v súlade so zákonom z 23. júla 2016 a s ISA v znení prijatom pre Luxembursko výborom CSSF vždy odhalí prípadné existujúce významné nesprávnosti. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov prijaté na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu v súlade so zákonom z 23. júla 2016 a s ISA v znení prijatom pre Luxembursko výborom CSSF počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a vykonávame audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na to, aby poskytli základ pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenia alebo obídanie vnútornej kontroly.
- Získavame poznatky o vnútornej kontrole relevantné pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť vnútornej kontroly Spoločnosti.
- Vyhodnocujeme vhodnosť použitých účtovných zásad a primeranosť účtovných odhadov a súvisiacich informácií zverejnených predstavenstvom.

mazars

- Na základe získaných audítorských dôkazov robíme závery o vhodnosti používania účtovného princípu nepretržitého pokračovania v činnosti Spoločnosti predstavenstvom a o tom, či existuje významná neistota súvisiaca s udalosťami alebo podmienkami, ktoré môžu významne spochybníť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že existuje významná neistota, sme povinní v našej správe „réviseur d'entreprises agréé“ upozorniť na súvisiace informácie zverejnené v účtovnej závierke, alebo ak sú tieto zverejnené informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery sú založené na audítorských dôkazoch získaných do dátumu našej správy „réviseur d'entreprises agréé“. Budúce udalosti alebo podmienky však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane zverejnených informácií ako aj to, či účtovná závierka verným spôsobom zobrazuje príslušné transakcie a udalosti.

Komunikujeme s osobami poverenými riadením okrem iného o plánovanom rozsahu a načasovaní auditu a o významných zisteniach auditu vrátane všetkých významných nedostatkov vo vnútornej kontrole, ktoré zistíme počas auditu.

Luxemburg dňa 29. augusta 2022

Pour Mazars Luxembourg, Cabinet de révision agréé
5, rue Guillaume J. Kroll
L – 1882 LUXEMBOURG

/nečitateľný podpis/

Isabelle LIEPIN
Réviseur d'entreprises agréé

Súvaha v EUR k 31. decembru 2021

AKTÍVA	Poznámka	31.12.2021	31.12.2020
C. Investičný majetok		64.981.916,92	44.098.874,58
III. Finančný majetok	2.2.2, 3	64.981.916,92	44.098.874,58
D. Obežný majetok		2.633.777,48	1.502.875,57
II. Pohľadávky	2.2.3, 4	0,00	1.465.912,28
a) splatné do jedného roka		0,00	46.093,60
b) splatné za viac ako jeden rok		0,00	1.419.818,68
IV. Banková a pokladničná hotovosť		2.633.777,48	36.963,29
SPOLU (AKTÍVA)		67.615.694,40	45.601.750,15

Priložené poznámky tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto účtovnej závierky.

Súvaha v EUR k 31. decembru 2021

VLASTNÉ IMANIE, REZERVY A ZÁVÄZKY	Poznámka	31.12.2021	31.12.2020
A. Vlastné imanie a rezervy		16.582.728,67	10.841.203,72
I. Upísané základné imanie	5	500.000,00	500.000,00
IV. Rezervy	6, 7	50.000,00	50.000,00
V. Zisk alebo strata z minulých rokov		10.291.203,72	5.049.177,92
VI. Zisk alebo strata za finančný rok		5.741.524,95	5.242.025,80
B. Rezervy	2.2.4, 8	231.547,50	3.700,00
C. Záväzky	2.2.5, 9	50.801.418,23	34.756.846,43
a) splatné do jedného roka		149.623,47	875.616,06
b) splatné za viac ako jeden rok		50.651.794,76	33.881.230,37
SPOLU (VLASTNÉ IMANIE, REZERVY A ZÁVÄZKY)		67.615.694,40	45.601.750,15

Priložené poznámky tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto účtovnej závierky.

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

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT		Poznámka	31.12.2021	31.12.2020
1.	�ist�y obrat		0,00	2.703,60
5.	Suroviny a spotrebn�y materiál a ostatn� extern� náklady		-485.797,43	-135.317,49
a)	Suroviny a spotrebn�y materiál		0,00	-2.703,60
b)	Ostatn� extern� náklady		-485.797,43	-132.613,89
9.	Výnosy z �castn�ckych podielov	3	5.930.441,56	4.966.312,32
a)	získaných z prepojených podnikov		5.930.441,56	4.966.312,32
11.	Ostatn� �rokov� pohľadávky a podobn� výnosy		1.840.693,79	1.006.529,65
a)	z�skan� z prepojených podnikov		1.823.995,35	975.464,05
b)	ostatn� �rokov� výnosy a podobn� výnosy		16.698,44	31.065,60
14.	Splatn� úroky a podobn� náklady	9	-1.477.194,47	-576.802,28
a)	týkajúce sa prepojených podnikov		-1.477.194,47	-576.802,28
15.	Daň zo zisku alebo straty	12	-8.078,50	0,00
16.	Zisk alebo strata pred zdanením		5.800.064,95	5.263.425,80
17.	Ostatn� dane neuveden� v položkách 1 až 16	12	-58.540,00	-21.400,00
18.	Zisk alebo strata za finan�n� rok		5.741.524,95	5.242.025,80

Prilo en  poznámky tvoria neoddeliteľn  s cast' tejto  tovnej závierky.

Výkaz peňažných tokov v EUR k 31. decembru 2021

	2021	2020
Zisk za rok	5 741 524,95	5 242 025,80
�prava o:		
Finan�n� výnosy	- 1 840 693,79	- 1 006 529,65
Náklady na daň z príjmov	66 618,50	21 400,00
Strata zo zn�izenia hodnoty podielov v prepojených podnikoch	37 000,00	40 000,00
Prijat� dividendy	- 3 277 707,56	- 4 966 312,32
Zisk z predaja akcií	- 1 345 984,00	-
Finan�n� náklady	933 444,47	536 802,28
Zv�ylenie rezerv	227 847,50	-
Pe�a�n� toky z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	542 050,07	- 132 613,89
Zn�izenie/(zv�ylenie) pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok	16 203,60	20 503,04
Zv�ylenie/(zn�izenie) záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	- 66 735,10	29 098,50
Pe�a�n� prostriedky ziskan� z pracovného kapitálu	- 50 531,50	49 601,54
Zaplaten� daň z príjmu	- 65 885,00	- 12 269,77
�ist� pe�a�n� prostriedky z prevádzkovej činnosti (A)	425 633,57	- 95 282,12
Investi�n� �innosť		
Nadobudnutie podielov v prepojených podnikoch	- 1 735 250,00	- 33 750,00
Predaj akcií v prepojených podnikoch	1 852 734,00	-
Z�lohov� platby úverových pohľadávok	- 21 683 372,00	- 21 827 775,00
Prijatie �verov�ch pohľadávok	4 752 342,13	2 068 492,00
�ist� pe�a�n� prostriedky pou�it� na investi�n� činnosť (B)	- 16 813 545,87	- 19 793 033,00
Finan�n� �innosť		
Splatenie �verov�ch záväzkov	- 6 413 500,00	-
Výnosy z úverových záväzkov	25 398 226,49	16 230 000,00
�ist� pe�a�n� prostriedky z finančnej činnosti (C)	18 984 726,49	16 230 000,00
Zmena stavu peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (A+B+C)	2 596 814,19	- 3 658 315,12
Pe�a�n� prostriedky a pe�a�n� ekvivalenty na začiatku roka	36 963,29	3 695 278,41
Pe�a�n� prostriedky a pe�a�n� ekvivalenty na konci roka	2 633 777,48	36 963,29
Zmeny peňažných prostriedkov v priebehu roka	2 596 814,19	- 3 658 315,12

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE K 31. DECEMBRU 2021

Poznámka 1 - VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosť Ikopart 1 (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 19. júla 2002 a vykonáva činnosť podľa zákonov Luxemburska ako Société anonyme na dobu neurčitú.

Sídlo Spoločnosti bolo zriadené na adrese 1, rue Peterelchen, L-2370 Howald k 31. decembru 2021. Sídlo Spoločnosti bolo 01. februára 2022 presunuté na 22, rue des Bruyères L-1274 Howald, Luxembursko.

Finančný rok Spoločnosti začína 01. januára a končí 31. decembra každého roka.

Predmetom činnosti Spoločnosti je nadobúdanie podielov v akejkoľvek forme v iných luxemburských alebo zahraničných spoločnostiach, ako aj správa, kontrola a zhodnocovanie týchto podielov.

Spoločnosť môže nadobúdať vkladom, upísaním, opciou, kúpou a akýmkoľvek iným spôsobom nehnuteľný majetok a hnutelné zabezpečenia akéhokoľvek druhu a speňažiť ich predajom, prevodom, výmenou alebo iným spôsobom.

Spoločnosť môže tiež nadobúdať a vyvíjať akékoľvek patenty a iné práva, ktoré sa viažu na tieto patenty alebo ich dopĺňajú.

Spoločnosť môže požičiavať a poskytovať iným spoločnostiam, v ktorých má podiel, akékoľvek pôžičky, zálohy alebo záruky.

Spoločnosť tiež môže vykonávať akékoľvek transakcie s nehnuteľným majetkom, hnutelným majetkom, obchodné, priemyselné a finančné transakcie potrebné a účelné na vykonávanie predmetu činnosti Spoločnosti.

Poznámka 2 - ZHRNUTIE VÝZNAMNÝCH ÚČTOVNÝCH ZÁSAD

Poznámka 2.1 - Základ pre zostavenie

Účtovná závierka bola zostavená v súlade s luxemburskými právnymi a regulačnými požiadavkami podľa princípu historických nákladov.

Účtovné záznamy a účtovná závierka sú vypracované v eurách.

Účtovné zásady a pravidlá oceňovania okrem tých, ktoré sú stanovené zákonom z 19. decembra 2002 v znení neskorších predpisov, určuje a uplatňuje predstavenstvo.

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje použitie určitých kritických účtovných odhadov. Vyžaduje si tiež, aby predstavenstvo pri uplatňovaní účtovných zásad uplatnilo svoj úsudok. Zmeny v predpokladoch môžu mať významný vplyv na účtovnú závierku v období, v ktorom sa predpoklady zmenili. Vedenie je presvedčené, že základné predpoklady sú primerané, a teda že účtovná závierka verne zobrazuje finančnú situáciu a výsledky.

Spoločnosť robí odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú vykazované sumy majetku a záväzkov v nasledujúcom účtovnom roku. Odhady a úsudky sa priebežne vyhodnocujú a vychádzajú z historických skúseností a iných faktorov vrátane očakávaní budúcich udalostí, ktoré sa za daných okolností považujú za primerané.

V súlade s článkom 1711-5 novelizovaného zákona z 10. augusta 1915 je Spoločnosť oslobodená od povinnosti zostavovať konsolidovanú účtovnú závierku, ako aj konsolidovanú správu o hospodárení k 31. decembru 2021. Spoločnosť a jej dcérske spoločnosti totiž tvoria najmenšiu skupinu a sú zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Ikodomos Holding SCA, SPF, so sídlom na adrese 22, Rue des Bruyères, L-1274 Howald, ktorá tvorí najväčšiu skupinu, ktorej je Spoločnosť dcérskou spoločnosťou. Konsolidovanú účtovnú závierku spoločnosti Ikodomos Holding SCA, SPF je možné získať na webovej stránke Luxemburského obchodného registra.

Poznámka 2.2 – Významné účtovné zásady

Hlavné pravidlá oceňovania, ktoré Spoločnosť uplatňuje, sú nasledujúce:

Poznámka 2.2.1 - Prepočet cudzej meny

Transakcie vyjadrené v iných menách ako euro sa prepočítavajú na euro výmenným kurzom platným v čase transakcie. Náklady na tvorbu a dlhodobý majetok vyjadrený v iných menách ako euro sa prepočítavajú na euro výmenným kurzom platným v čase transakcie. K dátumu súvahy zostávajú tieto aktíva prepočítané historickými výmennými kurzami.

Peňažné prostriedky v banke sa prepočítavajú výmenným kurzom platným k dátumu súvahy. Kurzové straty a zisky sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát daného roka.

Ostatný majetok a záväzky sa prepočítavajú osobitne, a to nižšou alebo vyššou z hodnôt prepočítaných historickým výmenným kurzom alebo hodnotou určenou na základe výmenných kurzov platných k dátumu súvahy. Nerealizované kurzové straty sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Kurzové zisky sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v okamihu ich realizácie. Pokiaľ existuje ekonomické prepojenie medzi majetkom a záväzkom, tieto sa oceňujú celkovo podľa vyššie uvedenej metódy a čisté nerealizované straty sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát, zatiaľ čo čisté nerealizované kurzové zisky sa nevykazujú.

Poznámka 2.2.2 - Finančný majetok

Podiely v pridružených podnikoch vrátane súvisiacich výdavkov.

Pôžičky poskytnuté pridruženým spoločnostiam sa oceňujú v nominálnej hodnote.

Ak podľa názoru vedenia dôjde k trvalému zníženiu hodnoty v súvislosti s dlhodobým finančným majetkom, vytvoria sa opravné položky tak, že sa ocení nižšou hodnotou, ktorá sa mu priradí k súvahovému dňu. V týchto opravných položkách sa nepokračuje, ak pominuli dôvody, pre ktoré boli opravné položky vytvorené.

Poznámka 2.2.3 - Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú v ich nominálnej hodnote. Vytvárajú sa k nim opravné položky, ak existujú pochybnosti o ich návratnosti. V týchto opravných položkách sa nepokračuje, ak pominuli dôvody, pre ktoré boli opravné položky vytvorené.

Poznámka 2.2.4 - Rezervy

Účelom rezerv je kryť náklady alebo dlhy, ktorých povaha je jasne definovaná a ktoré k dátumu súvahy budú pravdepodobne vzniknú, alebo je isté, že vzniknú, ale nie je jasná ich výška alebo dátum ich vzniku.

Rezervy môžu byť vytvorené aj na krytie nákladov, ktoré vznikli v sledovanom finančnom roku alebo v predchádzajúcom finančnom roku, ktorých povaha je jasne definovaná a ktoré k dátumu súvahy budú pravdepodobne vzniknú, alebo je isté, že vzniknú, ale nie je istá ich výška alebo dátum ich vzniku.

Poznámka 2.2.5 - Záväzky

Záväzky sa vykazujú v hodnote ich úhrady. V prípade, že suma úhrady záväzku je vyššia ako prijatá suma, rozdiel sa vyказuje na účte ziskov a strát pri vzniku dlhu.

Note 3 – FINANČNÝ MAJETOK

Pohyby za rok sú nasledujúce:

	Prepojené podniky		Celkom
	Podiely	Pôžičky	
	EUR	EUR	EUR
Hrubá účtovná hodnota – počiatočný stav	235.500,00	43.863.374,58	44.098.874,58
Prírastky za rok	2.235.250,00	25.468.794,49	27.704.044,49
Úbytky za rok	543.750,00	6.277.252,15	6.821.002,15
Prenosy za rok	0,00	0,00	0,00
Hrubá účtovná hodnota – konečný stav	1.927.000,00	63.054.916,92	64.981.916,92
Kumulované opravné položky – počiatočný	0,00	0,00	0,00
Pridelenia za rok	0,00	0,00	0,00
Zrušenia za rok	0,00	0,00	0,00
Prenosy za rok	0,00	0,00	0,00
Kumulované opravné položky – konečný	0,00	0,00	0,00
Čistá účtovná hodnota – konečný stav	1.927.000,00	63.054.916,92	64.981.916,92
Čistá účtovná hodnota – počiatočný stav	235.500,00	43.863.374,58	44.098.874,58

Spoločnosti, v ktorých má Spoločnosť najmenej 20 % podiel na základnom imaní alebo v ktorých je spoločne a nerozdielne zodpovedná, sú tieto:

Názov spoločnosti	Adresa sídla	Podiel na základnom imaní	Dátum uzávierky	Vlastné imanie k dátumu uzávierky v EUR	Výsledok k dátumu uzávierky v EUR
1. Racianska S.R.O.	Slovensko	95,00	31. december 2021	177 212,32	57 213,59
Arboria BD5 S.R.O.	Slovensko	90,00	31. december 2021	-625 747,64	-454 853,23
Arboria BD6 S.R.O.	Slovensko	90,00	31. december 2021	23 256,67	-2 664,32
Arboria BD7 S.R.O.	Slovensko	90,00	31. december 2021	-131 917,74	-173 524,65
Arboria D1 S.R.O.	Slovensko	90,00	31. december 2021	39 795,56	-4 180,50
Arboria D4 S.R.O.	Slovensko	90,00	31. december 2021	39 295,77	-4 239,30
Arboria E1 S.R.O.	Slovensko	90,00	31. december 2021	-424 874,20	-390 626,50
Arboria Land Development II S.R.O.	Slovensko	90,00	31. december 2021	89 125,54	58 057,69
Arboria Land Development S.R.O.	Slovensko	90,00	31. december 2021	1 876 055,05	252 484,06
Arboria Piestanska BD1 S.R.O.	Slovensko	90,00	31. december 2021	260 545,83	672 769,09
Arboria Retail S.R.O.	Slovensko	90,00	31. december 2021	47 710,59	40 831,15
Bytrex S.R.O.	Slovensko	90,00	31. december 2021	39 935,45	424,84
L-Construction S.R.O.	Slovensko	90,00	31. december 2021	1 023 938,00	218 763,32
Lucron BTR S.R.O.	Slovensko	90,00	31. december 2021	51 126,30	43 669,86
Lucron Finance 2 S.R.O.	Slovensko	100,00	31. december 2021	-359 200,22	-364 200,22
Lucron Finance S.R.O.	Slovensko	100,00	31. december 2021	302 711,00	110 014,00
Lucron Group A.S.	Slovensko	90,00	31. december 2021	-97 635,87	127 178,04
Lucron Property Living S.R.O.	Slovensko	90,00	31. december 2021	2 251,96	-4 939,04
Lucron Real Estate S.R.O.	Slovensko	90,00	31. december 2021	11 560,26	-5 764,04
Male Krasnary Land Development S.R.O.	Slovensko	100,00	31. december 2021	232 172,28	78 581,17
Nesto A S.R.O.	Slovensko	90,00	31. december 2021	1 009,26	-6 292,26
Nesto B S.R.O.	Slovensko	90,00	31. december 2021	931,12	-5 009,60
Nesto C S.R.O.	Slovensko a	90,00	31. december 2021	-278 943,67	-284 879,89
Nesto Juh Land Development S.R.O.	Slovensko	90,00	31. december 2021	23 809,31	33 643,99
Nesto Sever Land Development S.R.O.	Slovensko a	90,00	31. december 2021	30 185,21	-8 063,68
Rakya Land Development A.S.	Slovensko	45,00	31. december 2021	40 061,06	-10 746,74
Urban Residence BD3 S.R.O.	Slovensko	90,00	31. december 2021	615 676,92	39 936,48
Urban Residence BD4 S.R.O.	Slovensko	90,00	31. december 2021	402 482,67	658 690,39
Vydrica Development A.S.	Slovensko	45,00	31. december 2021	-1 824 010,00	-725 667,00

Predstavenstvo sa domnieva, že k 31. decembru 2021 nie je potrebné účtovať o znížení hodnoty týchto finančných aktív.

V priebehu roka Spoločnosť predala jednu zo svojich dcérskych spoločností Urban Residence Retail s.r.o. Spoločnosť vykázala zisk a získala aj dividendy od svojich dcérskych spoločností v celkovej výške 5 930 441,56 EUR.

Poznámka 4 - POHLADÁVKY

Štruktúra pohľadávok je nasledujúca:

	2021	2020
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku		
splatné do jedného roka		
Odberatelia	0,00	2.703,60
Ostatné pohľadávky		
splatné do jedného roka		
Daň z príjmu právnických osôb	0,00	29.890,00
Ostatné rozličné pohľadávky	0,00	13.500,00
splatné za viac ako jeden rok		
Ostatné rozličné pohľadávky	0,00	1.419.818,68
Celkom	0,00	1.465.912,28

Poznámka 5 - UPÍSANÉ ZÁKLADNÉ IMANIE

Upísané základné imanie predstavuje 500.000,00 EUR a skladá sa z 5.000 akcií s nominálnou hodnotou 100,00 EUR, a je v plnej výške splatené.

Poznámka 6 - REZERVY

Poznámka 6.1 - Zákonná rezerva

Spoločnosť je povinná vyčleniť minimálne 5 % svojho ročného čistého zisku do zákonnej rezervy, až kým táto rezerva nedosiahne 10 % z upísaného základného imania. Tento rezervný fond sa nesmie rozdeľovať.

Poznámka 7 - POHYBY ZA ROK V POLOŽKÁCH ÚČTOV REZERV A ZISKU A STRÁT

Pohyby za rok sú nasledujúce:

	Zákonná rezerva EUR	Zisk alebo strata z minulých rokov EUR	Zisk alebo strata za finančný rok EUR
K 31.12.2020	50.000,00	5.049.177,92	5.242.025,80
Pohyby za rok:			
- Rozdelenie zisku alebo straty z predchádzajúceho roka	0,00	5.242.025,80	-5.242.025,80
- Zisk alebo strata za rok	0,00	0,00	5.741.524,95
K 31.12.2021	50.000,00	10.291.203,72	5.741.524,95

Poznámka 8 - REZERVY

Rezervy sa vytvárajú takto:

	2021 EUR	2020 EUR
Ostatné rezervy		
Prevádzkové rezervy	231.547,50	3.700,00
Celkom	231.547,50	3.700,00

Poznámka 9 - ZÁVÄZKY

Splatné záväzky na účtoch vykázané pod položkou „záväzky“ sú nasledujúce:

	Do jedného roka	Viac ako rok	Celkom 2021	Celkom 2020
	EUR	EUR	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	13,413.50	0.00	13,413.50	66,648.60
Záväzky voči prepojeným podnikom	133,481.47	50,651,794.76	50,785,276.23	34,644,812.83
Daňové záväzky	2,728.50	0.00	2,728.50	31,885.00
Ostatné záväzky	0.00	0.00	0.00	13,500.00
Celkom	149,623.47	50,651,794.76	50,801,418.23	34,756,846.43

Poznámka 10 - ZAMESTNANCI

V priebehu roka Spoločnosť nemala žiadnych zamestnancov.

Poznámka 11 - ZÁLOHY A PÔŽIČKY POSKYTNUTÉ ČLENOM RIADIACICH A DOZORNÝCH ORGÁNOV

V mene členov správnych, riadiacich a dozorných orgánov neboli prijaté žiadne záväzky ani záruky.

Poznámka 12 - ZDANENIE

Na Spoločnosť sa vzťahujú všeobecné daňové predpisy platné pre obchodné spoločnosti v Luxembursku.

Poznámka 13 - PODSÚVAHOVÉ ZÁVÄZKY

Spoločnosť poskytla nasledujúce firemné záruky poskytujúce dodatočné zabezpečenie pre poskytnuté externé financovanie svojim dcérskym spoločnostiam:

- Záruka za splatenie firemným dlhopisov vydaných dcérskou spoločnosťou Lucron Finance s.r.o. v nominálnej hodnote 10.000.000,00 EUR.
- Záruka za splatenie firemným dlhopisov vydaných dcérskou spoločnosťou Lucron Finance 2 s.r.o. v nominálnej hodnote 30.000.000,00 EUR.
- Záruka za splatenie financovania pozemku v projekte Arboria, Trnava pre dcérsku spoločnosť Arboria Land Development, s.r.o. Celková výška nesplateného úveru je 6.400.000,00 EUR.
- Záruka za splatenie zvyšnej kúpnej ceny vo výške 4.559.000,00 EUR dcérskou spoločnosťou Arboria Land Development II, s.r.o. (predtým Snappy Project, s.r.o). Dcérska spoločnosť kúpila ďalšie pozemky na rozšírenie projektu Arboria v Trnave s odloženou platbou kúpnej ceny.

Spoločnosť je tiež ručiteľom s obmedzeným ručením, pričom jediným spôsobom, ako môže záložný veriteľ uplatniť akékoľvek právo z týchto záruk, je výkon záložného práva na akcie v dcérskych spoločnostiach spoločnosti:

- Arboria Piestanska BD1, s.r.o. – z titulu financovania výstavby rezidenčného projektu Arboria Juzna v Trnave. Nominálna hodnota podielov vo vlastníctve spoločnosti v tejto dcérskej spoločnosti je 6.750,00 EUR.
- Arboria BD5, s.r.o. – z titulu financovania výstavby rezidenčného projektu Arboria Suhvezdna v Trnave. Nominálna hodnota podielov vo vlastníctve spoločnosti v tejto dcérskej spoločnosti je 6.750,00 EUR.

Spoločnosť dodatočne založila (vo vzťahu k inštitúciám financujúcim jej dcérske spoločnosti) všetky podiely, ktoré vlastní v nasledujúcich subjektoch:

- Arboria Land Development s.r.o. – nominálna hodnota podielov, ktoré spoločnosť vlastní v tejto dcérskej spoločnosti je 9.000,00 EUR.
- Urban Residence Retail s.r.o. – nominálna hodnota podielov, ktoré spoločnosť vlastní v tejto dcérskej spoločnosti je 6.750,00 EUR.
- Arboria Piestanska BD1, s.r.o. – nominálna hodnota podielov, ktoré spoločnosť vlastní v tejto dcérskej spoločnosti je 6.750,00 EUR.
- Arboria BD5, s.r.o. – nominálna hodnota podielov, ktoré spoločnosť vlastní v tejto dcérskej spoločnosti je 6.750,00 EUR.
- Rakyta Land Development, a.s. – nominálna hodnota podielov, ktoré spoločnosť vlastní v tejto dcérskej spoločnosti je 11.250,00 EUR.

Spoločnosť uzatvorila ďalšiu zmluvu o ručení za spoločnosť Nesto Sever Land Development s.r.o. v maximálnej výške 1.472.351,00 EUR v súvislosti so zmluvou o budúcej kúpnej zmluve, ktorú spoločnosť Nesto Sever Land Development s.r.o. podpísala s treťou stranou.

Poznámka 14 - NÁSLEDNÉ UDALOSTI

Ako je uvedené v poznámke 1, sídlo Spoločnosti bolo k 31. decembru 2021 zriadené na adrese L-2370 Howald, 1, rue Petermelchen. Sídlo spoločnosti bolo 01. februára 2022 presunuté na adresu L-1274 Howald, 22, rue des Bruyères.

V súvislosti s vojenskými operáciami, ktoré Rusko začalo proti Ukrajine 24. februára 2022, boli oznámené prípadné ďalšie sankcie. V dôsledku rastúceho geopolitického napätia došlo od februára 2022 k výraznému zvýšeniu volatility na trhoch s cennými papiermi a menových trhoch, ako aj k výraznému znehodnoteniu rubľa voči americkému doláru a euru. Očakáva sa, že tieto udalosti môžu ovplyvniť činnosť ruských podnikov v rôznych odvetviach hospodárstva. Predstavenstvo považuje tieto udalosti za udalosti, ktoré nie sú ku dňu zostavenia tejto účtovnej závierky predmetom úpravy. Predstavenstvo bude naďalej sledovať vývoj situácie a jej vplyv na finančnú situáciu a výsledky Spoločnosti.

Poznámka 15 – OSTATNÉ INFORMÁCIE

Zhromaždenie rozhodlo o prenesení zisku vo výške 5.741.524,95 EUR takto:

Výsledok hospodárenia prenesený do ďalšieho obdobia	5.741.524,95EUR
Celkom	5.741.524,95EUR

Predstavenstvo do valného zhromaždenia, ktoré sa má konať v roku 2026

Eric Lux, riaditeľ, 22, Rue des Bruyères, L-1274 Howald, generálny riaditeľ;

Quentin Vercauteren Drubbel, súkromný zamestnanec, 22, Rue des Bruyères, L-1274 Howald;

Romain Bontemps, súkromný zamestnanec, 22, Rue des Bruyères, L-1274 Howald.

Štatutárny audítor do valného zhromaždenia, ktoré sa má konať v roku 2023

Mazars Luxembourg, 5, rue Guillaume J. Kroll, L-1882 Luxemburg, RCS B159962

Podrobná súvaha v EUR k 31. decembru 2021

AKTÍVA		31.12.2021	31.12.2020
C.	Investičný majetok	64.981.916,92	44.098.874,58
III.	Finančný majetok	64.981.916,92	44.098.874,58
	<i>Podiely - Arboria BD2 s.r.o.</i>	0,00	5.000,00
	<i>Podiely - Arboria BD4 s.r.o.</i>	0,00	5.000,00
	<i>Podiely - Nesto Juh Land Development</i>	9.000,00	9.000,00
	<i>Podiely - IKD Male Krasnany BD2 s.r.o.</i>	0,00	9.000,00
	<i>Podiely - Malé Krasnany Land Dev. s.r.o.</i>	15.000,00	15.000,00
	<i>Podiely - Urban Residence BD1 s.r.o.</i>	0,00	9.000,00
	<i>Podiely - Urban Residence BD2 s.r.o.</i>	0,00	9.000,00
	<i>Podiely - Urban Residence BD3 s.r.o.</i>	9.000,00	9.000,00
	<i>Podiely - Lucron Group a.s.</i>	135.000,00	0,00
	<i>Podiely - L-Construction s.r.o.</i>	1.575.000,00	0,00
	<i>Podiely - Bytrex s.r.o.</i>	9.000,00	9.000,00
	<i>Podiely - Urban Residence BD4 s.r.o.</i>	9.000,00	9.000,00
	<i>Podiely . Arboria Land Dev s.r.o.</i>	9.000,00	9.000,00
	<i>Podiely - Arboria Piestanska BD1 s.r.o.</i>	6.750,00	6.750,00
	<i>Podiely - Arboria E1 s.r.o.</i>	6.750,00	6.750,00
	<i>Podiely - Nesto Sever Land Devel. s.r.o.</i>	6.750,00	6.750,00
	<i>Podiely - Lucron Finance s.r.o.</i>	5.000,00	5.000,00
	<i>Podiely - Vydrica Development a.s.</i>	12.375,00	12.375,00
	<i>Podiely - Arboria BD5 s.r.o.</i>	6.750,00	6.750,00
	<i>Podiely - Urban Residence Retail s.r.o.</i>	0,00	6.750,00
	<i>Podiely - Rakyta land development a.s.</i>	12.375,00	12.375,00
	<i>Podiely - Arboria BD7 s.r.o.</i>	6.750,00	6.750,00
	<i>Podiely - Arboria D1 s.r.o.</i>	6.750,00	6.750,00
	<i>Podiely - Arboria D4 s.r.o.</i>	6.750,00	6.750,00
	<i>Podiely - Arboria Retail s.r.o.</i>	6.750,00	0,00
	<i>Podiely - Lucron BTR s.r.o.</i>	6.750,00	0,00
	<i>Podiely - Lucron real Estate s.r.o.</i>	6.750,00	6.750,00
	<i>Podiely - L-Property Living s.r.o.</i>	6.750,00	6.750,00
	<i>Podiely - Nesto A s.r.o</i>	6.750,00	0,00
	<i>Podiely - Nesto C s.r.o</i>	6.750,00	6.750,00
	<i>Podiely - Lucron Finance 2 s.r.o</i>	5.000,00	0,00
	<i>Podiely - 1.Racianska s.r.o.</i>	14.250,00	14.250,00
	<i>Podiely - Arboria BD6 s.r.o.</i>	6.750,00	6.750,00
	<i>Podiely - Arboria Land Develop.II s.r.o.</i>	6.750,00	6.750,00
	<i>Podiely - Nesto B s.r.o</i>	6.750,00	6.750,00
	<i>Dlžná čiastka - Arboria Land Dev s.r.o.</i>	7.374.542,73	5.388.728,63
	<i>Dlžná čiastka - Arboria E1 s.r.o.</i>	1.047.637,93	1.007.344,16
	<i>Dlžná čiastka - Nesto Juh Land Development</i>	15.474.740,71	4.881.581,57

AKTIVA	31.12.2021	31.12.2020
<i>Dl�zn� �iastka - IKD Mal� Krasnany BD2 s.r.o.</i>	0,00	500.000,00
<i>Dl�zn� �iastka - Urban Residence BD3</i>	0,00	90.000,00
<i>Dl�zn� �iastka - Nesto Sever Land Develop. s.r.o.</i>	15.874.797,39	15.041.583,38
<i>Dl�zn� �iastka - Lucron Finance s.r.o.</i>	200.000,00	200.000,00
<i>Dl�zn� �iastka - Vydrica Development a.s.</i>	13.860.077,02	8.194.044,03
<i>Dl�zn� �iastka - Arboria BD5 s.r.o.</i>	0,00	1.428.798,48
<i>Dl�zn� �iastka- Arboria Land Development II s.r.o</i>	3.967.535,76	3.814.938,23
<i>Dl�zn� �iastka - Rakyta Land Development</i>	4.389.421,01	2.006.613,70
<i>Dl�zn� �iastka - URR s.r.o.</i>	0,00	1.309.742,40
<i>Dl�zn� �iastka - Arboria BD7 s.r.o</i>	513.441,10	0,00
<i>Dl�zn� �iastka - Lucron Group A.S.</i>	352.723,27	0,00
D. Obe�zn� majetok	2.633.777,48	1.502.875,57
II. Pohľadávky	0,00	1.465.912,28
a) splatn� do jedn�ho roka	0,00	46.093,60
<i>Odberatelia</i>	0,00	2.703,60
<i>ADV. IF - 2019</i>	0,00	12.270,00
<i>ADV. IF - 2020</i>	0,00	12.270,00
<i>ADV. IRC - 2013</i>	0,00	535,00
<i>ADV. IRC - 2014</i>	0,00	1.605,00
<i>ADV. IRC - 2015</i>	0,00	3.210,00
<i>Pohľadávky - Lucron BTR s.r.o.</i>	0,00	6.750,00
<i>Pohľadávky - Arboria Retail s.r.o.</i>	0,00	6.750,00
b) splatn� za viac ako jeden rok	0,00	1.419.818,68
<i>Pohľadávky - Peaky Project s.r.o.</i>	0,00	1.080.661,69
<i>Pohľadávky - Lucron Group A.S.</i>	0,00	339.156,99
IV. Bankov� a pokladni�n� hotovosť	2.633.777,48	36.963,29
<i>Banques comptes courants</i>	2.633.777,48	36.963,29
AKTIVA CELKOM	67.615.694,40	45.601.750,15

Podrobn  súvaha v EUR k 31. decembru 2021

PASÍVA		31.12.2021	31.12.2020
A.	Vlastn� imanie a rezervy	16.582.728,67	10.841.203,72
I.	Upisan� z�kladn� imanie	500.000,00	500.000,00
	<i>Upisan� z�kladn� imanie</i>	<i>500.000,00</i>	<i>500.000,00</i>
IV.	Rezervy	50.000,00	50.000,00
	<i>Zákonná rezerva</i>	<i>50.000,00</i>	<i>50.000,00</i>
V.	Zisk alebo strata z minul�ch rokov	10.291.203,72	5.049.177,92
	<i>V�sledky prenesen� z minul�ch rokov</i>	<i>10.291.203,72</i>	<i>5.049.177,92</i>
VI.	Zisk alebo strata za finan�n� rok	5.741.524,95	5.242.025,80
B.	Rezervy	231.547,50	3.700,00
	<i>Provisions d'exploitation</i>	<i>231.547,50</i>	<i>3.700,00</i>
C.	Z�v�zky	50.801.418,23	34.756.846,43
a)	splatn� do jedn�ho roka	149.623,47	875.616,06
	<i>Dod�vatelia</i>	<i>0,00</i>	<i>15.866,10</i>
	<i>Dod�vatelia (IC)</i>	<i>251,00</i>	<i>0,00</i>
	<i>Dod�vatelia - Fakt�ry, ktor� maj� byt' prijat�</i>	<i>13.162,50</i>	<i>50.782,50</i>
	<i>Z�v�zok - Urban Residence BD2 s.r.o.</i>	<i>0,00</i>	<i>187.073,40</i>
	<i>Z�v�zok - Male Krasnany Land Development</i>	<i>133.481,47</i>	<i>563.009,06</i>
	<i>Z�v�zok - Lucron Real Estate s.r.o.</i>	<i>0,00</i>	<i>6.750,00</i>
	<i>Z�v�zok - L-Property Living s.r.o.</i>	<i>0,00</i>	<i>6.750,00</i>
	<i>Rezerva IRC 2021</i>	<i>2.728,50</i>	<i>0,00</i>
	<i>Rezerva IF 2019</i>	<i>0,00</i>	<i>10.485,00</i>
	<i>Rezerva IF 2020</i>	<i>0,00</i>	<i>21.400,00</i>
	<i>Z�v�zok - Juraj Zachar</i>	<i>0,00</i>	<i>13.500,00</i>
b)	splatn� za viac ako jeden rok	50.651.794,76	33.881.230,37
	<i>Z�v�zok - Ikofin Idt.</i>	<i>11.504.696,90</i>	<i>8.567.420,61</i>
	<i>Z�v�zok - IKD Male Krasnany BD2 s.r.o.</i>	<i>0,00</i>	<i>723.509,87</i>
	<i>Z�v�zok - Iko Real Estate S.C.A. (LT)</i>	<i>27.722.707,10</i>	<i>24.303.307,33</i>
	<i>Z�v�zok - Arboria BD6 s.r.o.</i>	<i>192.502,28</i>	<i>286.992,56</i>
	<i>Z�v�zok - Arboria BD5 s.r.o.</i>	<i>375.207,66</i>	<i>0,00</i>
	<i>Z�v�zok - Lucron Finance 2 s.r.o.</i>	<i>10.856.680,82</i>	<i>0,00</i>
PAS�VA CELKOM		67.615.694,40	45.601.750,15

**Podrobný výkaz ziskov a strát v EUR za obdobie
od 01. januára 2021 to 31. decembra 2021**

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT		31.12.2021	31.12.2020
1.	Čistý obrat	0,00	2.703,60
	<i>Preúčtované poplatky (IC)</i>	<i>0,00</i>	<i>2.703,60</i>
5.	Suroviny a spotrebný materiál a ostatné externé náklady	-485.797,43	-135.317,49
a)	Suroviny a spotrebný materiál	0,00	-2.703,60
	<i>Preúčtovateľné náklady (IC)</i>	<i>0,00</i>	<i>-2.703,60</i>
b)	Ostatné externé náklady	-485.797,43	-132.613,89
	<i>Nákup služieb (IC)</i>	<i>-422.329,05</i>	<i>-70.200,00</i>
	<i>Bankové poplatky</i>	<i>-327,25</i>	<i>-396,75</i>
	<i>Právne poplatky</i>	<i>0,00</i>	<i>-6.897,36</i>
	<i>Účtovné poplatky</i>	<i>-20.463,11</i>	<i>-17.149,78</i>
	<i>Ostatné provízie a poplatky za odborné služby</i>	<i>-2.714,61</i>	<i>0,00</i>
	<i>Poplatky za ocenenie nehnuteľností</i>	<i>-37.620,00</i>	<i>-37.620,00</i>
	<i>Expresné zásielky (TNT, UPS)</i>	<i>-246,38</i>	<i>0,00</i>
	<i>Kancelárske potreby</i>	<i>-1.747,03</i>	<i>0,00</i>
	<i>Znalecké poplatky a poplatky za odborné služby</i>	<i>-350,00</i>	<i>-350,00</i>
9.	Príjmy z podielov na základnom imaní	5.930.441,56	4.966.312,32
a)	získané z prepojených podnikov	5.930.441,56	4.966.312,32
	<i>Výnosy z podielov v prepojených podnikoch</i>	<i>4.077.707,56</i>	<i>4.966.312,32</i>
	<i>Prod. de cession parts dans entr. liées</i>	<i>1.852.734,00</i>	<i>0,00</i>
11.	Ostatné úrokové pohľadávky a podobné výnosy	1.840.693,79	1.006.529,65
a)	získané z prepojených podnikov	1.823.995,35	975.464,05
	<i>Úroky z dlžných čiastok od prepojených podnikov</i>	<i>1.823.995,35</i>	<i>975.464,05</i>
b)	ostatné úroky a podobné výnosy	16.698,44	31.065,60
	<i>Úroky z iných pohľadávok</i>	<i>16.698,44</i>	<i>31.065,60</i>
14.	Splatné úroky a podobné náklady	-1.477.194,47	-576.802,28
a)	týkajúce sa prepojených podnikov	-1.477.194,47	-576.802,28
	<i>Val. compt. parts cédées dans entr.liées</i>	<i>-543.750,00</i>	<i>-40.000,00</i>
	<i>Úrok splatný prepojeným podnikom</i>	<i>-933.444,47</i>	<i>-536.802,28</i>
15.	Daň zo zisku alebo straty	-8.078,50	0,00
	<i>IRC - Exercice courant 2021</i>	<i>-2.728,50</i>	<i>0,00</i>
	<i>IRC - exercices antérieurs</i>	<i>-5.350,00</i>	<i>0,00</i>
16.	Zisk alebo strata po zdanení	5.800.064,95	5.263.425,80
17.	Ostatné dane neuvedené v položkách 1 až 16	-58.540,00	-21.400,00
	<i>Daň z majetku – Bežný rok</i>	<i>-53.095,00</i>	<i>0,00</i>
	<i>Daň z majetku – Bežný rok - IF 2020</i>	<i>0,00</i>	<i>-21.400,00</i>
	<i>Daň z majetku – Predchádzajúci rok - 2020</i>	<i>-5.450,00</i>	<i>0,00</i>

Ikopart 1
Société anonyme
RCS Luxembourg : B88490

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT	31.12.2021	31.12.2020
<i>Regul. – Daň z majetku - IF 2019</i>	<i>5,00</i>	<i>0,00</i>
18. Zisk alebo strata za finančný rok	5.741.524,95	5.242.025,80

PREKLADATEĽSKÁ DOLOŽKA

Preklad/prekladateľský úkon som vypracovala ako prekladateľka zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore pre jazyk anglický, pod evidenčným číslom 970684.

Preklad/prekladateľský úkon je zapísaný v denníku pod číslom 1792/2022

Prekladané listiny súhlasia s preloženými listinami.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého prekladu/prekladateľského úkonu.

TRANSLATOR'S STATEMENT

I hereby certify that I have translated the document attached hereto as a certified translator registered in the List of Experts, Interpreters and Translators kept by the Ministry of Justice of the Slovak Republic, English Language Section, under registration number 970684.

The translation/translation act is entered in the translator's book under number 1792/2022

The translation corresponds to the content of the translated document.

I hereby declare that I am aware of the consequences arising from the knowingly false translation.

Odtlačok úradnej pečiatky/Translator's seal



Podpis prekladateľa/Translator's signature

J. J. h

