

**Ikopart 1
Société Anonyme**

R.C.S Luxembourg B88490

**ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA A SPRÁVA AUDÍTORA
Za rok končiaci 31. decembra 2022**

Obsah

Správa audítora	2
Súvaha v EUR k 31. decembru 2022	5
Výkaz ziskov a strát v EUR za rok končiaci 31. decembra 2022	7
Výkaz peňažných tokov v EUR k 31. decembru 2022	8
Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2022	9

Spoločníkom/Akcionárom spoločnosti
Ikopart 1
Akciová spoločnosť

R.C.S. Luxembourg B 88490

22, rue des Bruyères
L-1274 Howald

SPRÁVA AUDÍTORA

Správa o audite účtovnej závierky

Názor

Vykonali sme audit účtovnej závierky spoločnosti **Ikopart 1** (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2022, 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 2022 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade s luxemburskými zákonnými a regulačnými požiadavkami týkajúcimi sa zostavovania a prezentovania účtovnej závierky.

Základ pre názor

Audit sme vykonali v súlade so zákonom z 23. júla 2016 o audítorskej profesii (ďalej len „zákon z 23. júla 2016“) a s Medzinárodnými audítorskými štandardmi (ďalej len „ISA“) v znení, ktoré pre Luxembursko prijal výbor CSSF. Naša zodpovednosť vyplývajúca zo zákona z 23. júla 2016 a ISA v znení prijatom pre Luxembursko výborom CSSF je bližšie opísaná v časti našej správy „Zodpovednosť 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 vyplývajúce z týchto etických požiadaviek. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre naše stanovisko.

Zodpovednosť predstavenstva za účtovnú závierku

Predstavenstvo je zodpovedné za zostavenie a vernú prezentáciu 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 predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti, pokiaľ predstavenstvo nemá v úmysle pristúpiť k likvidácii Spoločnosti alebo ukončiť jej činnosť, alebo nemá inú reálnu možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť za audit účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primerané uistenie o tom, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už z dôvodu podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, 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 nesprávností účtovnej závierky, či už z dôvodu 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 nesprávností v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenia alebo obídenie 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.



- 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 audítora 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 audítora. 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 24. apríla 2023

Pre Mazars Luxembourg,

ŠTATUTÁRNI AUDÍTORI

5, rue Guillaume J. Kroll
L – 1882 LUXEMBOURG

Olivier BIREN

Certifikovaný štatutárny audítor

Súvaha v tisíckach EUR k 31. decembru 2022

AKTÍVA	Poznámka	31.12.2022	31.12.2021
C. Investičný majetok		82 516 834,11	64 981 916,92
III. Finančný majetok	2.2.2., 3	82 516 834,11	64 981 916,92
D. Obežný majetok		354 516,22	2 633 777,48
II. Pohľadávky	3.2.2., 4	107 250,55	0,00
a) splatné do jedného roka		107 250,55	0,00
IV. Banková a pokladničná hotovosť		247 265,67	2 633 777,48
SPOLU (AKTÍVA)		82 871 350,33	67 615 694,40

Priložené poznámky tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto účtovnej závierky.

Súvaha v EUR k 31. decembru 2022

VLASTNÉ IMANIE, REZERVY A ZÁVÄZKY	Poznámka	31.12.2022	31.12.2021
A. Vlastné imanie a rezervy		17 429 810,95	16 582 728,67
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 období		16 032 728,67	10 291 203,72
VI. Zisk alebo strata za finančný rok		847 082,28	5 741 524,95
B. Rezervy	4.2.2., 8	669 606,99	231 547,50
C. Záväzky	5.2.2., 9	64 771 932,39	50 801 418,23
a) splatné do jedného roka		299 158,32	149 623,47
b) splatné za viac ako jeden rok		64 472 774,07	50 651 794,76
SPOLU (VLASTNÉ IMANIE, REZERVY A ZÁVÄZKY)		82 871 350,33	67 615 694,40

Priložené poznámky tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto účtovnej závierky.

**Výkaz ziskov a strát v EUR za obdobie od
01. januára 2022 do 31. decembra 2022**

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT	Poznámka	31.12.2022	31.12.2021
5. Suroviny a spotrebný materiál a ostatné externé náklady		-796 750,64	-485 797,43
b) Ostatné externé náklady		-796 750,64	-485 797,43
9. Výnosy z účastníckych podielov	3	1 015 295,36	5 930 441,56
a) získaných z prepojených podnikov		1 015 295,36	5 930 441,56
11. Ostatné prijaté úroky a podobné príjmy	3	2 187 199,81	1 840 693,79
a) získané z prepojených podnikov		2 187 199,81	1 823 995,35
b) ostatné úrokové výnosy a podobné výnosy		0,00	16 698,44
14. Splatné úroky a podobné náklady	9	-1 490 737,25	-1 477 194,47
a) týkajúce sa prepojených podnikov		-1 490 737,25	-1 477 194,47
15. Daň zo zisku alebo straty	12	5 350,00	-8 078,50
16. Zisk alebo strata pred zdanením		920 357,28	5 800 064,95
17. Ostatné dane neuvedené v položkách 1 až 16	12	-73 275,00	-58 540,00
18. Zisk alebo strata za finančný rok		847 082,28	5 741 524,95

Priložené poznámky tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto účtovnej závierky.

Výkaz peňažných tokov v EUR k 31. decembru 2022

	2022 EUR	2021 EUR
Zisk za rok	847 082,28	5 741 524,95
Úprava o :		
Finančné výnosy	- 2 079 596,52	- 1 840 693,79
Náklady na daň z príjmov	67 925,00	66 618,50
Strata zo zníženia hodnoty podielov v prepojených podnikoch	-	37 000,00
Prijaté dividendy	- 435 295,36	- 3 277 707,56
Zisk z predaja akcií	- 180 000,00	- 1 345 984,00
Finančné náklady	1 490 737,25	933 444,47
Zvýšenie rezerv	438 059,49	227 847,50
Peňažné toky z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	148 912,14	542 050,07
Zníženie/(zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok	-	16 203,60
Zníženie/(zvýšenie) záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	- 251,00	- 66 735,10
Peňažné prostriedky získané z pracovného kapitálu	- 251,00	50 531,50
Zaplatená daň z príjmu	- 73 275,00	- 65 885,00
čisté peňažné prostriedky z prevádzkovej činnosti (A)	75 386,14	425 633,57
Investičná činnosť		
Nadobudnutie podielov v prepojených podnikoch	- 41 250,00	- 1 735 250,00
Predaj akcií v prepojených podnikoch	180 000,00	1 852 734,00
Zálohové platby kapitálových fondov	- 1 600 000,00	-
Zálohové platby úverových pohľadávok	- 22 900 000,00	- 21 683 372,00
Prijatie úverových pohľadávok	8 981 300,28	4 752 342,13
čisté peňažné prostriedky použité na investičnú činnosť (B)	- 15 379 949,72	- 16 813 545,87
Finančná činnosť		
Splatenie úverových záväzkov	- 10 857 647,95	- 6 413 500,00
Výnosy z úverových záväzkov	23 775 699,72	25 398 226,49
čisté peňažné prostriedky z finančnej činnosti (C)	12 918 051,77	18 984 726,49
Zmena stavu peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (A+B+C)	- 2 386 511,81	2 596 814,19
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	2 633 777,48	36 963,29
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	247 265,67	2 633 777,48
Zmeny peňažných prostriedkov v priebehu roka	- 2 386 511,81	2 596 814,19

Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2022

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 je na adrese 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 rozvíjať akékoľvek patenty a iné práva, ktoré sa viažu na tieto patenty alebo ich dopĺňajú.

Spoločnosť môže požíčať 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 potrebné transakcie 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 období. 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 Ikodomas Holding SCA, SPF, so sídlom na adrese 22, Rue des Bruyères, L-1274 Howald, ktorá predstavuje najväčšiu skupinu, ktorej je Spoločnosť dcérskou spoločnosťou. Konsolidovanú účtovnú závierku spoločnosti Ikodomas 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 – Závazky

Závazky 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.

Poznámka 3 – FINANČNÝ MAJETOK

Pohyby za rok sú nasledujúce:

	Prepojené podniky		Celkom
	Podiely EUR	Pôžičky EUR	EUR
Hrubá účtovná hodnota – počiatočný stav	1 927 000,00	63 054 916,92	64 981 916,92
Prírastky za rok	1 641 250,00	24 874 967,47	26 516 217,47
Úbytky za rok	0,00	8 981 300,28	8 981 300,28
Prenosy za rok	0,00	0,00	0,00
Hrubá účtovná hodnota – konečný stav	3 568 250,00	78 948 584,11	82 516 834,11
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 stav	0,00	0,00	0,00
Čistá účtovná hodnota – konečný stav	3 568 250,00	78 948 584,11	82 516 834,11
Čistá účtovná hodnota – počiatočný stav	1 927 000,00	63 054 916,92	64 981 916,92

Predstavenstvo sa domnieva, že k 31. decembru 2022 nie je potrebné účtovať o znížení hodnoty týchto finančných aktív.

V priebehu roka Spoločnosť zaúčtovala dividendy vo výške 1 015 295,36 EUR a úroky z úverov vo výške 2 187 199,81 EUR.

Poznámka 3 – FINANČNÝ MAJETOK

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

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 2022	69 825,00	-7 706,00
Arboria BD5 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	2 063 612,00	2 670 163,00
Arboria BD6 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	-22 421,00	-45 622,00
Arboria BD7 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	-577 967,00	-446 038,00
Arboria BD9 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	-26 000,00	-62 459,00
Arboria BD10 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	3 865,00	-3 567,00
Arboria D1 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	35 347,00	-4 442,00
Arboria D4 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	34 124,00	-5 172,00
Arboria E1 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	-526 369,00	-105 672,00
Arboria Land Development II s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	12 290,00	-79 119,00
Arboria Land Development s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	2 012 567,00	136 118,00
Arboria Piestanska BD1 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	569 445,00	558 642,00
Arboria Retail s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	-121 739,00	-160 214,00
Bytrex s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	57 376,00	23 026,00
L-Construction s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	1 085 307,00	200 309,00
L-Property Living s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	-3 051,00	-5 303,00
Lucron BTR s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	-91 289,00	-133 033,00
Lucron Finance s.r.o.	Slovakia	100,00%	31 December 2022	284 666,00	-18 046,00
Lucron Finance 2 s.r.o.	Slovakia	100,00%	31 December 2022	-393 322,00	-34 122,00
Lucron Finance 3 s.r.o.	Slovakia	100,00%	31 December 2022	-250 209,00	-257 709,00
Lucron Group a.s.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	508 227,00	15 014,00
Lucron Real Estate s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	3 297,00	-4 538,00
Lucron Real Estate 2 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	-10 887,00	-18 319,00
Male Krasnany Land Development s.r.o.	Slovakia	100,00%	31 December 2022	108 851,00	12 137,00
Nesto A s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	-4 310,00	-5 319,00
Nesto B s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	-4 388,00	-5 319,00
Nesto C s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	282 144,00	-438 912,00
Nesto E s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	4 854,00	-2 578,00
Nesto Juh Land Development s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	206 127,00	180 146,00
Nesto Sever Land Development s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	10 773,00	-19 412,00
Nesto Retail s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	5 096,00	-2 336,00
Rakýta Land Development a.s.	Slovakia	45,00%	31 December 2022	11 917,00	-28 144,00
Urban Residence BD3 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	308 144,00	-8 915,00
Urban Residence BD4 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2022	339 212,00	-215 513,00
Vydrica Development a.s.	Slovakia	45,00%	31 December 2022	-1 312 805,00	438 152,00

Poznámka 4 – POHĽADÁVKY

Štruktúra pohľadávok je nasledujúca:

	2022	2021
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku		
splatné do jedného roka		
Ostatné pohľadávky	104 629,05	0,00
Ostatné pohľadávky		
splatné do jedného roka		
Daň z príjmu právnických osôb	2 621,50	0,00
Celkom	107 250,55	0,00

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 % 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 období EUR	Zisk alebo strata finančný rok EUR
Stav k 31.12.2021	50 000,00	10 291 203,72	5 741 524,95
Pohyby za rok:			
- Rozdelenie zisku alebo straty z predchádzajúceho roka	0,00	5 741 524,95	-5 741 524,95
- Zisk alebo strata za rok	0,00	0,00	847 082,28
Stav k 31.12.2022	50 000,00	16 032 728,67	847 082,28

Poznámka 8 – REZERVY

Rezervy sa vytvárajú takto:

	2022 EUR	2021 EUR
Ostatné rezervy		
Prevádzkové rezervy	669 606,99	231 547,50
Celkom	669 606,99	231 547,50

Prevádzkové rezervy súvisia s odhadovanými špecifickými prevádzkovými nákladmi.

Poznámka 9 – ZÁVÄZKY

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

	Do jedného roka	Viac ako rok	Celkom 2022	Celkom 2021
	EUR	EUR	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	13 162,50	0,00	13 162,50	13 413,50
Záväzky voči prepojeným podnikom	285 995,82	64 472 774,07	64 758 769,89	50 785 276,23
Daňové záväzky	0,00	0,00	0,00	2 728,50
Celkom	299 158,32	64 472 774,07	64 771 932,39	50 801 418,23

V priebehu roka spoločnosť vykázala úroky z úverov v celkovej výške 1 490 737,25 EUR.

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 firemných dlhopisov vydaných dcérskou spoločnosťou Lucron Finance s.r.o. v nominálnej hodnote 10 000 000,00 EUR.
- Záruka za splatenie firemných dlhopisov vydaných dcérskou spoločnosťou Lucron Finance 2 s.r.o. v nominálnej hodnote 30 000 000,00 EUR.
- Záruka za splatenie firemných dlhopisov vydaných dcérskou spoločnosťou Lucron Finance 3 s.r.o. v nominálnej hodnote 15 000 000,00 EUR.
- Záruka za splatenie financovania pozemku v projekte Arboria, Trnava pre dcérsku spoločnosť Arboria Land Development, s.r.o. Celková výška nesplateného úveru je 4 800 000,00 EUR.
- Záruka za splatenie zvyšnej kúpnej ceny vo výške 4 459 000,00 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.

Poznámka 13 – PODSÚVAHOVÉ ZÁVÄZKY

- Záruka za prekročenie nákladov na financovanie projektu Vydrica, Bratislava pre nepriame dcérske spoločnosti Vydrica Development V1+V2, s.r.o. a Vydrica Development V3, s.r.o. do výšky 16 000 000,00 EUR.
- Záruka za prekročenie nákladov na financovanie projektu Nesto, Bratislava pre dcérsku spoločnosť Nesto C, s.r.o. do výšky 10 067 200,00 EUR.

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:

- Vydrica Development, a.s. – z titulu financovania nadobudnutia pozemku projektu Vydrica v Bratislave. Nominálna hodnota podielov vo vlastníctve spoločnosti v tejto dcérskej spoločnosti je 11 250,00 EUR.
- Arboria BD7, s.r.o. – z titulu financovania výstavby rezidenčného projektu Arboria Kvetná v Trnave. Nominálna hodnota podielov vo vlastníctve spoločnosti v tejto dcérskej spoločnosti je 6 750,00 EUR.
- Arboria Retail, s.r.o. – z titulu financovania prevádzky obchodných priestorov v Arborii, Trnava. Nominálna hodnota podielov vo vlastníctve spoločnosti v tejto dcérskej spoločnosti je 6 750,00 EUR.
- Nesto C, s.r.o. – z titulu financovania výstavby rezidenčného projektu Nesto C v Bratislave. 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.
- Rakyta Land Development, a.s. – nominálna hodnota podielov, ktoré spoločnosť vlastní v tejto dcérskej spoločnosti je 11 250,00 EUR.
- Vydrica Development, a.s. – nominálna hodnota podielov, ktoré spoločnosť vlastní v tejto dcérskej spoločnosti je 11 250,00 EUR.
- Arboria BD7, s.r.o. – nominálna hodnota podielov, ktoré spoločnosť vlastní v tejto dcérskej spoločnosti je 6 750,00 EUR.
- Arboria Retail, s.r.o. – nominálna hodnota podielov, ktoré spoločnosť vlastní v tejto dcérskej spoločnosti je 6 750,00 EUR.
- Nesto C, s.r.o. – nominálna hodnota podielov, ktoré spoločnosť vlastní v tejto dcérskej spoločnosti je 6 750,00 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

K dátumu uzávierky 31. decembra 2022 nie sú žiadne následné udalosti týkajúce sa situácie spoločnosti.

Poznámka 15 – OSTATNÉ INFORMÁCIE

Zhromaždenie rozhodlo o prenesení zisku vo výške 847 082,28 EUR

Predstavenstvo do konania valného zhromaždenia, ktoré sa uskutoční v priebehu roka 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.

Podrobn  súvaha v EUR k 31. decembru 2022

AKTIVA		31.12.2022	31.12.2021
C.	Investi�n� majetok	82 516 834,11	64 981 916,92
III.	Finan�n� majetok	82 516 834,11	64 981 916,92
	<i>Podiely – Nesto Juh Land Development</i>	9 000,00	9 000,00
	<i>Podiely – Mal� Kras�any Land Dev. s.r.o.</i>	15 000,00	15 000,00
	<i>Podiely – Urban Residence BD3 s.r.o.</i>	9 000,00	9 000,00
	<i>Podiely – Lucron Group a.s.</i>	735 000,00	135 000,00
	<i>Podiely – L-Construction s.r.o.</i>	1 575 000,00	1 575 000,00
	<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 – 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	6 750,00
	<i>Podiely – Lucron BTR s.r.o.</i>	6 750,00	6 750,00
	<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	6 750,00
	<i>Podiely – Nesto C s.r.o</i>	1 006 750,00	6 750,00
	<i>Podiely – Lucron Finance 2 s.r.o</i>	5 000,00	5 000,00
	<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>Podiely – Arboria BD9 s.r.o.</i>	6 750,00	0,00
	<i>Podiely – Arboria BD10 s.r.o.</i>	6 750,00	0,00
	<i>Podiely – Nesto retail s.r.o.</i>	6 750,00	0,00
	<i>Podiely – Nesto E s.r.o.</i>	6 750,00	0,00
	<i>Podiely – Lucron Real Estate 2 s.r.o</i>	6 750,00	0,00
	<i>Podiely – Lucron Finance 3, s.r.o.</i>	7 500,00	0,00
	<i>Dl�zn� �iastka – Arboria Land Dev s.r.o.</i>	3 884 180,93	7 374 542,73
	<i>Dl�zn� �iastka – Arboria E1 s.r.o.</i>	0,00	1 047 637,93

AKTÍVA		31.12.2022	31.12.2021
	<i>Dlžná čiastka – Nesto Juh Land Development</i>	17 793 730,34	15 474 740,71
	<i>Dlžná čiastka – Nesto Sever Land Develop. s.r.o.</i>	24 609 789,29	15 874 797,39
	<i>Dlžná čiastka – Lucron Finance s.r.o.</i>	200 000,00	200 000,00
	<i>Dlžná čiastka – Vydrica Development a.s.</i>	21 922 966,82	13 860 077,02
	<i>Dlžná čiastka – Arboria Land Development II s.r.o</i>	4 246 237,19	3 967 535,76
	<i>Dlžná čiastka – Rakyta Land Development</i>	4 974 112,43	4 389 421,01
	<i>Dlžná čiastka – Arboria BD7 s.r.o</i>	50 734,91	513 441,10
	<i>Dlžná čiastka – Lucron Group A.S.</i>	366 832,20	352 723,27
	<i>Dlžná čiastka – Arboria Retail s.r.o.</i>	700 000,00	0,00
	<i>Dlžná čiastka – Arboria BD9 s.r.o,</i>	200 000,00	0,00
D.	Obežný majetok	354 516,22	2 633 777,48
II.	Pohľadávky	107 250,55	0,00
a)	splatné do jedného roka	107 250,55	0,00
	<i>Dlžná čiastka – časovo rozlíšené úroky Arboria L. Dev</i>	6 816,44	0,00
	<i>Dlžná čiastka – časovo rozlíšené úroky Nesto Juh</i>	22 728,77	0,00
	<i>Dlžná čiastka – časovo rozlíšené úroky Nesto Sever</i>	48 460,28	0,00
	<i>Dlžná čiastka – časovo rozlíšené úroky Arboria L.DevII</i>	1 604,38	0,00
	<i>Dlžná čiastka – časovo rozlíšené úroky Arboria Retails</i>	22 345,21	0,00
	<i>Dlžná čiastka – časovo rozlíšené úroky Arboria BD9</i>	2 673,97	0,00
	<i>ADV. IRC - 2015</i>	2 621,50	0,00
IV.	Banková a pokladničná hotovosť	247 265,67	2 633 777,48
	<i>Banková a pokladničná hotovosť</i>	247 265,67	2 633 777,48
AKTÍVA CELKOM		82 871 350,33	67 615 694,40

Podrobná súvaha v EUR k 31. decembru 2022

PASÍVA		31.12.2022	31.12.2021
A.	Vlastné imanie a rezervy	17 429 810,95	16 582 728,67
I.	Upísané základné imanie	500 000,00	500 000,00
	<i>Upísané základné 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 minulých rokov	16 032 728,67	10 291 203,72
	<i>Výsledky prenesené z minulých rokov</i>	<i>16 032 728,67</i>	<i>10 291 203,72</i>
VI.	Zisk alebo strata za finančný rok	847 082,28	5 741 524,95
B.	Rezervy	669 606,99	231 547,50
	<i>rezervy na využívanie</i>	<i>669 606,99</i>	<i>231 547,50</i>
C.	Záväzky	64 771 932,39	50 801 418,23
a)	splatné do jedného roka	299 158,32	149 623,47
	<i>Dodávatelia (IC)</i>	<i>0,00</i>	<i>251,00</i>
	<i>Dodávatelia – Faktúry, ktoré majú byť prijaté</i>	<i>13 162,50</i>	<i>13 162,50</i>
	<i>Debt – Male Krasnany Land Development</i>	<i>0,00</i>	<i>133 481,47</i>
	<i>Dlh – úroky, ktoré sa majú zaplatiť Lucron F. 2</i>	<i>229 293,15</i>	<i>0,00</i>
	<i>Dlh – úroky, ktoré sa majú zaplatiť Lucron F.3</i>	<i>56 702,67</i>	<i>0,00</i>
	<i>Ustanovenie IRC 2021</i>	<i>0,00</i>	<i>2 728,50</i>
b)	Splatné za viac ako jeden rok	64 472 774,07	50 651 794,76
	<i>Dlh – Ikofin ltd.</i>	<i>1 146 612,79</i>	<i>11 504 696,90</i>
	<i>Dlh – Aroria Piestanska BD1 s.r.o</i>	<i>731 911,24</i>	<i>0,00</i>
	<i>Dlh – Iko Real Estate S.C.A. (LT)</i>	<i>32 156 406,17</i>	<i>27 722 707,10</i>
	<i>Dlh – Arboria BD6 s.r.o.</i>	<i>196 352,33</i>	<i>192 502,28</i>
	<i>Dlh – Arboria BD5 s.r.o</i>	<i>1 644 182,50</i>	<i>375 207,66</i>
	<i>Dlh – Lucron Finance 2 s.r.o</i>	<i>19 600 000,00</i>	<i>10 856 680,82</i>
	<i>Dlh – Arboria E1</i>	<i>647 309,04</i>	<i>0,00</i>
	<i>Dlh – Lucron Finance 3</i>	<i>8 350 000,00</i>	<i>0,00</i>
PASÍVA CELKOM		82 871 350,33	67 615 694,40

**Podrobn  v kaz ziskov a str t v EUR za obdobie od
 01. januára 2022 do 31. decembra 2022**

V�KAZ ZISKOV A STR�T	31.12.2022	31.12.2021
5. Suroviny a spotrebn� materi�l a ostatn� extern� náklady	-796 750,64	-485 797,43
b) Ostatn� extern� náklady	-796 750,64	-485 797,43
<i>N�kup slu�ieb (IC)</i>	-693 312,65	-422 329,05
<i>Banková poplatky</i>	-354,25	-327,25
<i>Pr�vne poplatky</i>	-18 680,99	0,00
<i>�tovn� poplatky</i>	-40 375,25	-20 463,11
<i>Ostatn� prov�zie a poplatky za odborn� slu�by</i>	-297,50	-2 714,61
<i>Poplatky za oce�ovanie nehnuteľnosti</i>	-43 380,00	-37 620,00
<i>Expresn� z�sielky (TNT, UPS)</i>	0,00	-246,38
<i>Kancel�rske potreby</i>	0,00	-1 747,03
<i>Znaleck� poplatky a poplatky za odborn� slu�by</i>	-350,00	-350,00
9. Pr�jmy z podielov na z�kladnom iman�	1 015 295,36	5 930 441,56
a) z�skan� z prepojených podnikov	1 015 295,36	5 930 441,56
<i>Výnosy z podielov v prepojených podnikoch</i>	835 295,36	4 077 707,56
<i>Výnosy z predaja akcií v prepojených podnikoch</i>	180 000,00	1 852 734,00
11. Ostatn� �rokov� pohľadavky a podobn� výnosy	2 187 199,81	1 840 693,79
a) z�skan� z prepojených podnikov	2 187 199,81	1 823 995,35
<i>�roky z dl�nnych čiastok od prepojených podnikov</i>	2 187 199,81	1 823 995,35
b) ostatn� úroky a podobn� príjmy	0,00	16 698,44
<i>�roky z iných pohľadavok</i>	0,00	16 698,44
14. Splatn� úroky a podobn� náklady	-1 490 737,25	-1 477 194,47
a) týkajúce sa prepojených podnikov	-1 490 737,25	-1 477 194,47
<i>�tovn� hodnota akcií prevedených na prepojen� podniky</i>	0,00	-543 750,00
<i>�rok splatn� prepojen�m podnikom</i>	-1 490 737,25	-933 444,47
15. Daň zo zisku alebo straty	5 350,00	-8 078,50
<i>IRC – Exercice courant 2021 (aktuálny rok 2021)</i>	0,00	-2 728,50
<i>IRC – exercices ant�rieurs (predo�l� roky)</i>	0,00	-5 350,00
<i>Regul (regulácia) – IRC 2013</i>	535,00	0,00
<i>Regul (regulácia) – IRC 2014</i>	1 605,00	0,00
<i>Regul (regulácia) – IRC 2014</i>	3 210,00	0,00
16. Zisk alebo strata po zdanen�	920 357,28	5 800 064,95

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT		31.12.2022	31.12.2021
17. Ostatné dane neuvedené v položkách 1 až 16		-73 275,00	-58 540,00
<i>Daň z majetku – Bežný rok</i>		<i>0,00</i>	<i>-53 095,00</i>
<i>Daň z majetku – Bežný rok – IF 2022</i>		<i>-73 275,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Daň z majetku – Predchádzajúci rok – 2020</i>		<i>0,00</i>	<i>-5 450,00</i>
<i>Regulácia – Daň z majetku – IF 2019</i>		<i>0,00</i>	<i>5,00</i>
18. Zisk alebo strata za finančný rok		847 082,28	5 741 524,95