

**Ikopart 1**  
**Akciová spoločnosť**

**R.C.S Luxembourg B88490**

**ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA A SPRÁVA AUDÍTORA**  
**Za rok končiaci 31. decembra 2023**

## Obsah

Správa audítora	2
Súvaha v EUR k 31. decembru 2023	5
Výkaz ziskov a strát v EUR za rok končiaci 31. decembra 2023	7
Výkaz peňažných tokov v EUR k 31. decembru 2023	8
Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023	9

Ikopart 1  
Akciová spoločnosť  
R.C.S. Luxembourg: B88490

Mazars Luxembourg  
5, rue Guillaume J. Kroll  
L-1882 Luxembourg  
Luxembursko  
Tel: +352 27 114 1  
Fax: +352 27 114 20  
www.mazars.lu

**mazars**

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

Vykonalí sme audit účtovnej závierky spoločnosti **Ikopart 1** (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2023, 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 2023 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 auditorskej profesii (ďalej len „zákon z 23. júla 2016“) a s Medzinárodnými auditorskými 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 auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre naše stanovisko.

Mazars Luxembourg – auditorská spoločnosť

akciová spoločnosť – RCS Luxembourg B 159962 – DPH v rámci Spoločenstva: LU24665334





## **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 jednotlivo 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 zachováваме 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

Ikopart 1  
Akciová spoločnosť  
R.C.S. Luxembourg: B88490

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 8. mája 2024

Za Mazars Luxembourg,

ŠTATUTÁRNI AUDÍTORI  
5, rue Guillaume J. Kroll  
L – 1882 LUXEMBOURG

*nečit. podpis*

Olivier BIREN  
Certifikovaný štatutárny audítor

### Súvaha v EUR k 31. decembru 2023

<b>AKTÍVA</b>	<b>Poznámka</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>C. Investičný majetok</b>		<b>89 282 030,75</b>	<b>82 516 834,11</b>
III. Finančný majetok	2.2.2., 3	89 282 030,75	82 516 834,11
<b>D. Obežný majetok</b>		<b>834 403,93</b>	<b>354 516,22</b>
II. Pohľadávky	2.2.3., 4	762 067,25	107 250,55
a) splatné do jedného roka		350 079,52	107 250,55
b) splatné viac ako jeden rok		411 987,73	0,00
IV. Banková a pokladničná hotovosť		72 336,68	247 265,67
<b>SPOLU (AKTÍVA)</b>		<b>90 116 434,68</b>	<b>82 871 350,33</b>

Priložené poznámky tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto účtovnej závierky.

### Súvaha v EUR k 31. decembru 2023

<b>VLASTNÉ IMANIE, REZERVY A ZÁVÄZKY</b>	<b>Poznámka</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>A. Vlastné imanie a rezervy</b>		<b>19 949 106,43</b>	<b>17 429 810,95</b>
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		16 879 810,95	16 032 728,67
VI. Zisk alebo strata za finančný rok		2 519 295,48	847 082,28
<b>B. Rezervy</b>	<b>2.2.4., 8</b>	<b>96 028,05</b>	<b>669 606,99</b>
<b>C. Záväzky</b>	<b>2.2.5., 9</b>	<b>70 071 300,20</b>	<b>64 771 932,39</b>
a) splatné do jedného roka		37 697 044,02	299 158,32
b) splatné za viac ako jeden rok		32 374 256,18	64 472 774,07
<b>SPOLU (VLASTNÉ IMANIE, REZERVY A ZÁVÄZKY)</b>		<b>90 116 434,68</b>	<b>82 871 350,33</b>

Priložené poznámky tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto účtovnej závierky.

## Výkaz ziskov a strát v EUR za rok končiaci ku 31. decembru 2023

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT		Poznámka	31.12.2023	31.12.2022
1.	Čistý obrat	-	10 000,00	0,00
4.	Ostatné prevádzkové výnosy	-	13 162,50	0,00
5.	Suroviny a spotrebný materiál a ostatné externé náklady		-848 068,54	-796 750,64
b)	Ostatné externé náklady		-848 068,54	-796 750,64
9.	Výnosy z účastníckych podielov	3	2 667 744,50	1 015 295,36
a)	odvođené od pridružených podnikov		2 667 744,50	1 015 295,36
11.	Ostatné prijaté úroky a podobné príjmy	3	3 974 062,11	2 187 199,81
a)	získaných z prepojených podnikov		3 974 062,11	2 187 199,81
14.	Splatné úroky a podobné náklady	9	-3 228 300,09	-1 490 737,25
a)	týkajúce sa prepojených podnikov		-3 228 300,09	-1 490 737,25
15.	Daň zo zisku alebo straty	11	0,00	5 350,00
16.	Zisk alebo strata po zdanení		2 588 600,48	920 357,28
17.	Ostatné dane neuvedené v položkách 1 až 16	11	-69 305,00	-73 275,00
18.	Zisk alebo strata za finančný rok		2 519 295,48	847 082,28

Priložené poznámky tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto účtovnej závierky.



## Výkaz peňažných tokov v EUR k 31. decembru 2023

	2023 EUR	2022 EUR
<b>Zisk za rok</b>	<b>2 519 295,48</b>	<b>847 082,28</b>
<b>Úprava o :</b>		
Finančné výnosy	-6 641 806,61	-2 079 596,52
Náklady na daň z príjmov	69 305,00	67 925,00
Strata zo zníženia hodnoty podielov v prepojených podnikoch	-	-
Zisk z predaja akcií	-	180 000,00
Finančné náklady	3 228 300,09	1 490 737,25
Zvýšenie rezerv	-	438 059,49
<b>Peňažné toky z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu</b>	<b>- 824 906,04</b>	<b>584 207,50</b>
Zníženie/(zvýšenie) pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok	- 10 000,00	-
	- 573 578,94	-
Zníženie/(zvýšenie) rezerv a zamestnaneckých výhod	574 650,10	251,00
Zníženie/(zvýšenie) záväzkov z obchodného styku a ostatných záväzkov	-	-
<b>Peňažné prostriedky získané z pracovného kapitálu</b>	<b>- 8 928,84</b>	<b>251,00</b>
Zaplatená daň z príjmu	- 69 305,00	- 73 275,00
<b>Cisté peňažné prostriedky z prevádzkovej činnosti (A)</b>	<b>- 903 139,88</b>	<b>510 681,50</b>
<b>Investičná činnosť</b>		
Nadobudnutie podielov v prepojených podnikoch	- 1 343 500,00	41 250,00
Predaj akcií v prepojených podnikoch	-	180 000,00
Zálohové platby kapitálových fondov	-	1 600 000,00
Zálohové platby úverových pohľadávok	- 8 012 140,88	- 22 900 000,00
Prijatie úverových pohľadávok	5 919 689,65	8 981 300,28
<b>Cisté peňažné prostriedky použité na investičnú činnosť (B)</b>	<b>- 3 435 951,23</b>	<b>15 379 949,72</b>
<b>Finančná činnosť</b>		
Splatenie úverových záväzkov	- 5 453 582,38	- 10 857 647,95
Prijaté dividendy	2 667 744,50	435 295,36
Výnosy z úverových záväzkov	6 950 000,00	23 775 699,72
<b>Cisté peňažné prostriedky z finančnej činnosti (C)</b>	<b>4 164 162,12</b>	<b>12 482 756,41</b>
<b>Zmena stavu peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov (A+B+C)</b>	<b>- 174 928,99</b>	<b>- 2 386 511,81</b>
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	247 265,67	2 633 777,48
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	72 336,68	247 265,67
<b>Zmeny peňažných prostriedkov v priebehu roka</b>	<b>- 174 928,99</b>	<b>- 2 386 511,81</b>

## Poznámky k účtovnej závierke k 31. decembru 2023

### Poznámka 1 - VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosť Ikopart 1 (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 19. júla 2002 a vykonáva činnosť podľa zákonov Luxemburska ako akciová spoločnosť 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 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 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.

Spoločnosť je zahrnutá do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Ikodomos Holding SCA, SPF, so sídlom 22, Rue des Bruyères, L-1274 Howald, ktorá tvorí najväčšiu aj najmenšiu skupinu, ktorej je Spoločnosť dcérskou spoločnosťou, Konsolidovanú účtovnú závierku spoločnosti Ikodomos Holding SCA, SPF možno 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 buď 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 buď 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.

### Poznámka 2.2.6 – Čistý obrat

Čistý obrat zahŕňa sumy získané z predaja výrobkov a poskytovania služieb, ktoré spadajú do rámca bežných činností Spoločnosti, po odpočítaní zliav z predaja a dane z pridanej hodnoty a iných daní priamo súvisiacich s obratom.

### Poznámka 3 – FINANČNÝ MAJETOK

Pohyby za rok sú nasledujúce:

	Prepojené podniky		Celkom 2023
	Podiely	Pôžičky	
	EUR	EUR	EUR
<b>Hrubá účtovná hodnota – počiatočný stav</b>	<b>3 568 250,00</b>	<b>78 948 584,11</b>	<b>82 516 834,11</b>
Prírastky za rok	1 343 500,00	11 929 539,05	13 273 039,05
Úbytky za rok	0,00	6 507 842,41	6 507 842,41
Prenosy za rok	0,00	0,00	0,00
<b>Hrubá účtovná hodnota – konečný stav</b>	<b>4 911 750,00</b>	<b>84 370 280,75</b>	<b>89 282 030,75</b>
<b>Kumulované opravné položky – počiatočný</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>Kumulované opravné položky – konečný stav</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Čistá účtovná hodnota – konečný stav</b>	<b>4 911 750,00</b>	<b>84 370 280,75</b>	<b>89 282 030,75</b>
<b>Čistá účtovná hodnota – počiatočný stav</b>	<b>3 568 250,00</b>	<b>78 948 584,11</b>	<b>82 516 834,11</b>

Predstavenstvo sa domnieva, že k 31. decembru 2023 nie je potrebné účtovať o znížení hodnoty týchto finančných aktív.

V priebehu roka Spoločnosť zaúčtovala dividendy vo výške 2 667 744,50 EUR (v roku 2022: 1 015 295,36) a úroky z úverov vo výške 3 974 062,11 (v roku 2022: 2 187 199,81 EUR).

Ikopart 1  
 Akciová spoločnosť  
 R.C.S. Luxembourg: B88490

Názov spoločnosti	Adresa	Podiel držaného kapitálu	Dátum závierky	Vlastné imanie ku dňu závierky v EUR	Výsledok ku dňu závierky v EUR
1. Racianska s.r.o.	Slovakia	95,00%	31 December 2023	64 109,00	-5 716,00
Arboria BD5 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	59 759,00	17 542,00
Arboria BD6 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	-29 674,00	-7 253,00
Arboria BD7 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	-907 330,00	-329 364,00
Arboria BD9 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	11 576,00	-69 925,00
Arboria BD10 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	-4 174,00	-8 039,00
Arboria D1 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	28 772,00	-6 575,00
Arboria D4 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	27 565,00	-6 559,00
Arboria E1 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	3 095 573,00	3 621 942,00
Arboria Land Development II s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	-11 813,00	-24 103,00
Arboria Land Development s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	2 254 364,00	241 798,00
Arboria Piestanska BD1 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	42 513,00	3 068,00
Arboria Retail s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	-285 278,00	-163 539,00
Bytrex s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	96 468,00	39 092,00
L-Construction s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	1 276 828,00	191 520,00
L-Property Living s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	-26 163,00	-23 112,00
Lucron BTR s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	-117 299,00	-26 011,00
Lucron Finance 2 s.r.o.	Slovakia	100,00%	31 December 2023	-228 155,00	165 167,00
Lucron Finance 3 s.r.o.	Slovakia	100,00%	31 December 2023	-157 759,00	92 450,00
Lucron Finance 4 s.r.o.	Slovakia	100,00%	31 December 2023	-235 887,00	-240 887,00
Lucron Finance 5 s.r.o.	Slovakia	100,00%	31 December 2023	4 524,00	-2 827,00
Lucron Finance s.r.o.	Slovakia	100,00%	31 December 2023	107 780,00	-176 886,00
Lucron Group a.s.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	575 684,00	67 457,00
Lucron Real Estate 2 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	6 245,00	17 132,00
Lucron Real Estate 3 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	7 496,00	45,00
Lucron Real Estate s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	-3 475,00	-6 772,00
Male Krasnany Land Development s.r.o.	Slovakia	100,00%	31 December 2023	19 579,00	-9 271,00
Nesto A s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	676,00	-12 514,00
Nesto B s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	-12 545,00	-8 157,00
Nesto C s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	31 703,00	-250 441,00
Nesto E s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	-2 993,00	-7 847,00
Nesto Juh Land Development s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	314 451,00	108 324,00
Nesto Retail s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	-2 742,00	-7 837,00
Nesto Sever Land Development s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	9 579,00	-1 195,00
Rakya Development A s.r.o.	Slovakia	45,00%	31 December 2023	-1 120,00	-6 120,00
Rakya Land Development a.s.	Slovakia	45,00%	31 December 2023	-14 731,00	-26 648,00
Urban Residence BD3 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	96 605,00	-11 539,00
Urban Residence BD4 s.r.o.	Slovakia	90,00%	31 December 2023	306 513,00	-32 700,00
Vydrica Development a.s.	Slovakia	45,00%	31 December 2023	-1 601 627,00	-288 822,00

## Poznámka 4 – POHLÁDÁVKY

Štruktúra pohľadávok je nasledujúca:

	2023	2022
	EUR	EUR
<b>Pohľadávky z obchodného styku</b>		
<b>splatné do jedného roka</b>		
Zákazníci	10 000,00	0,00
<b>Sumy, ktoré dlhujú pridružené podniky splatné do jedného roka</b>		
Ostatné pohľadávky	337 458,02	104 629,05
<b>splatné viac ako jeden rok</b>		
Úvery a preddavky	411 987,73	0,00
<b>Ostatné pohľadávky splatné do jedného roka</b>		
Daň z príjmu právnických osôb	2 621,50	2 621,50
<b>Celkom</b>	<b>762 067,25</b>	<b>107 250,55</b>

## 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
<b>Stav k 31.12.2022</b>	50 000,00	16 032 728,67	847 082,28
Pohyby za rok:			
- Rozdelenie zisku alebo straty z predchádzajúceho roka	0,00	847 082,28	-847 082,28
- Zisk alebo strata za rok	0,00	0,00	2 519 295,48
<b>Stav k 31.12.2023</b>	50 000,00	16 879 810,95	2 519 295,48

## Poznámka 8 – REZERVY

Rezervy sa vytvárajú takto:

	2023 EUR	2022 EUR
<b>Ostatné rezervy</b>		
Prevádzkové rezervy	96 028,05	669 606,99
<b>Celkom</b>	<b>96 028,05</b>	<b>669 606,99</b>

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 2023	Celkom 2022
	EUR	EUR	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	587 812,60	0,00	587 812,60	13 162,50
Záväzky voči prepojeným podnikom	37 109 231,42	32 374 256,18	69 483 487,60	64 758 769,89
<b>Celkom</b>	<b>37 697 044,02</b>	<b>32 374 256,18</b>	<b>70 071 300,20</b>	<b>64 771 932,39</b>

V priebehu roka spoločnosť vykázala úroky z úverov v celkovej výške 3 228 300,09 EUR (v roku 2022: 1 490 737,25).

## Poznámka 10 – ZAMESTNANCI

V priebehu roka Spoločnosť nemala žiadnych zamestnancov.

## Poznámka 11 – ZDANENIE

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

## Poznámka 12 – 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 Finance2 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 firemných dlhopisov vydaných dcérskou spoločnosťou Lucron Finance 4 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.
- Záruka za prekročenie nákladov na financovanie projektu Vydríca, Bratislava pre nepriame dcérske spoločnosti Vydríca Development V1+V2, s.r.o. a Vydríca 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.



Ikopart 1  
Akciová spoločnosť  
R.C.S. Luxembourg: B88490

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.
- Arboria BD9, s.r.o. – z titulu financovania výstavby rezidenčného projektu Arboria Kvetná v Trnave. Nominálna hodnota podielov vo vlastníctve spoločnosti v tejto dcérskej spoločnosti je 13 500,00 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.
- Arboria BD9, s.r.o. – nominálna hodnota podielov, ktoré spoločnosť vlastní v tejto dcérskej spoločnosti je 13 500,00 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 13 – ZÁLOHY A PÔŽIČKY POSKYTNUTÉ ČLENOM RIADIACICH A DOZORNÝCH ORGÁNOV**

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

## **Poznámka 14 – NÁSLEDNÉ UDALOSTI**

Garancia pre spoločnosť Nesto Juh Land Development s.r.o. za predpokladanú sumu 3 337 000,00 EUR v súvislosti so zákazkou Nesto Juh Land Development s.r.o. podpísaná s treťou stranou v súvislosti s kúpou vlastníctva nehnuteľnosti (marec 2024).

Ikopart 1  
Akciová spoločnosť  
R.C.S. Luxembourg: B88490

## **Poznámka 15 – OSTATNÉ INFORMÁCIE**

Zhromaždenie rozhodlo o prenesení zisku vo výške 2 519 295,48 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;

Elisabeth Mom, súkromný zamestnanec, 22, Rue des Bruyères, L-1274;Howald

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