

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2019

VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Názov a sídlo

Nova Real Estate Finance, a.s.
Plynárenská 7/A
821 9 Bratislava - mestská časť Ružinov

Spoločnosť Nova Real Estate Finance, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 2. marca 2017 a do Obchodného registra bola zapísaná 18. marca 2017 (Obchodný register Okresného súdu Okresný Súd Bratislava I v Bratislave, oddiel 1Sa, vložka č.6558/B).

Opis vykonávanej činnosti Spoločnosti

Hlavnými činnosťami Spoločnosti je nadobúdanie účasťí v otvorenom podielovom fonde kvalifikovaných investorov a poskytovanie úverov alebo pôžičiek spoločnostiam zo skupiny Arca Investments na účely investovania do projektov obnoviteľných zdrojov energií.

2. Neobmedzené ručenie

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka za rok 2018 bola schválená dňa 12. augusta 2019.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2019 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019.

5. Údaje o skupine

Spoločnosť je súčasťou skupiny Arca Investments. Materskou spoločnosťou je Arca Capital Slovakia, a.s. so sídlom Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava, ktorá má 100-percentný podiel na základnom imaní.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje Arca Investments, pričom namiesto konsolidácie dcérskych spoločností tieto spolu s ostatnými investíciami zahŕňa v reálnych hodnotách do svojej účtovnej závierky. Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nemala k 31. decembru 2019 žiadnych zamestnancov.

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 6.11.2018 spoločnosť FS consulting, s.r.o. ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2019.

8. Orgány a akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Predstavenstvo:	Ing. Rastislav Velič	Ing. Rastislav Velič
Dozorná rada:	Ing. Juraj Koník Oto Bachratý Ing. Henrich Kiš	Ing. Juraj Koník Oto Bachratý Ing. Henrich Kiš

Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2019 2018 :

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %	v %	
Arca Capital Slovakia, a.s.	25 000	100%	100%	0
Spolu	25 000	100%	100%	0

INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej zvierky

Účtovná zvierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Peňažné údaje v účtovnej zavierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

Zmeny metódy, dôvod zmeny a ich vplyv na vlastné imanie, hospodársky výsledok, celkovú výšku majetku a záväzkov sú podrobne popísané nižšie (v relevantných častiach).

b) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Hodnota obstarávaného dlhodobého hmotného majetku, ktorý sa používa, sa zníži o opravnú položku vo výške zodpovedajúcej opotrebeniu.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 2 400 EUR, sa zaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) neprevyšuje 1 700 EUR, sa nezaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

c) Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou. Opravná položka sa vytvára k pochybným a nedobytným pohľadávkam, kde existuje riziko nevykonalnosti pohľadávok.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia než jeden rok, vytvára sa opravná položka, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

d) Krátkodobý finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria cenné papiere určené na obchodovanie, dlžné cenné papiere so splatnosťou do jedného roka držané do splatnosti, vlastné akcie a dlhopisy a ostatné realizovateľné cenné papiere.

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa cenné papiere určené na obchodovanie oceňujú reálnou hodnotou, zmena reálnej hodnoty sa účtuje do nákladov alebo výnosov.

Reálna hodnota predstavuje trhovú hodnotu, ktorá je vyhlásená na tuzemskej alebo zahraničnej burze, prípadne ocenenie kvalifikovaným odhadom alebo posudkom znalca v prípade, že trhovú hodnotu nie je k dispozícii.

Pokiaľ dochádza k poklesu hodnoty finančného majetku, ktorý sa ku dňu zostavenia účtovnej závierky nepreceduje na reálnu hodnotu, rozdiel sa považuje za dočasné zníženie hodnoty a účtuje sa ako opravná položka.

e) Finančné účty

Finančné účty tvoria zostatky na bankových účtoch, pričom riziko zmeny hodnoty tohto majetku je zanedbateľne nízke.

f) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

g) Opravné položky

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

h) Rezervy

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

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

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácií sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť v roku 2019 vytvorila rezervy na vedenie účtovníctva a zostavenie účtovnej závierky.

i) Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

j) Vydané dlhopisy

Vydané dlhopisy sa pri ich vzniku oceňujú menovitou hodnotou. Kupón je časovo rozlišovaný do nákladov prostredníctvom časového rozlíšenia.

k) Zamestnanecké požitky

Platy, mzdy, príspevky do štátnych dôchodkových a poisťných fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

l) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

m) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosti previesť nevyužité daňové odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Účtovanie o odloženej dani sa nevzťahuje na goodwill alebo záporný goodwill pri jeho prvotnom zaúčtovaní. Účtovanie o odloženej dani sa vzťahuje na dočasný rozdiel ku goodwillu alebo zápornému goodwillu, ktorý vznikol po jeho prvotnom zaúčtovaní, napríklad z dôvodu rôznych daňových odpisov a účtovných odpisov, ak pri prvotnom účtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu nevznikol dočasný rozdiel.

K odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu k majetku a záväzku sa neúčtuje ani odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok pri prvotnom zaúčtovaní majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, u prijímateľa vkladu pri vklade podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení. K tomuto odpočítateľnému dočasnému rozdielu a zdaniteľnému dočasnému rozdielu sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok neúčtujú ani v nasledujúcich účtovných obdobiach.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnáť voči budúcemu základu dane.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

n) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

o) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem preddavkov prijatých a poskytnutých) sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou banku Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu alebo v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Vzniknuté kurzové rozdiely sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

p) Vykazovanie výnosov

Výnosove a nákladové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú. Výnosy Spoločnosti tvoria výnosy z precenenia cenných papierov. Náklady spoločnosti tvoria hlavne úrokové náklady.

q) Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

2. Pohľadávky

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2019/18 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	66 557	0	66 557
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	66 557	0	66 557
Ostatné krátkodobé pohľadávky, z toho:	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Pohľadávky z derivátových operácií	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	66 557	0	66 557

3. Poskytnuté pôžičky

Prehľad poskytnutých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene		Suma istiny v mene EUR	
				k 31.12.2019	k 31.12.2018	k 31.12.2019	k 31.12.2018
Dlhodobé pôžičky, z toho:	x	x	x	x	x	17 289 075	7 011 334
Arca Capital Slovakia, a.s.	EUR	6%		21 507 100	12 340 000	21 507 100	12 340 000
Arca Capital Slovakia, a.s.	CZK	10%	x	127 310 000	127 310 000	5 010 627	4 949 075
Krátkodobé pôžičky, z toho:	x	x	x	x	x	0	0
Spolu	x	x	x	x	x	26 517 727	17 289 075

Splatnosť poskytnutej pôžičky do spoločnosti Arca Capital Slovakia, a.s. je podľa Zmluvy o finančnej výpomoci posledný deň lehoty jedného roka odo dňa doručenia výzvy na splatenie.

4. Krátkodobý finančný majetok

Informácie o štruktúre krátkodobého finančného majetku k 31. decembru 2019 :

Krátkodobý finančný majetok	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Majetkové CP na obchodovanie	10 343 923	9 834 937
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0
Dlhové CP na obchodovanie	33 985 507	43 529 783
Emisné kvóty	0	0
Dlhové CP so splatnosťou do jedného roka držané do splatnosti	0	0
Ostatné realizovateľné CP	0	0
Obstarávanie krátkodobého finančného majetku	0	0
Obstarávacia cena KFM spolu	44 329 430	53 364 720
Opravná položka ku KFM	0	0
Účtovná hodnota KFM spolu	44 329 430	53 364 720

Spoločnosť v roku 2017 a 2018 nakúpila podielové listy v NOVA Real Estate podfond I REDSIDE investiční společnost, a.s. Prehľad podielových listov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov podielového listu	ISIN	Počet ks	Mena	Obstarávacia cena (ks)	Obstarávacia cena v pôvodnej mene	Obstarávacia cena v EUR	Výnos z precenenia v EUR	Zostatok k 31.12.2019 v EUR
NRE podfond I	CZ0008041845	1 818 456	EUR	5,511	10 021 147	10 021 147	322 776	10 343 923
						10 021 147	322 776	10 343 923

Spoločnosť v rokoch 2017, 2018 a 2019 spätne odkúpila vlastné dlhopisy. Prehľad vlastných dlhopisov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov dlhopisu	ISIN	Počet ks	Mena	Obstarávacia cena (ks)	Obstarávacia cena v pôvodnej mene	Obstarávacia cena v EUR	Výnos z precenenia v EUR	Zostatok k 31.12.2019 v EUR
NREF 2027 I	SK4120013079	21 049 665	EUR	0,703	14 789 312	14 789 312	331 833	15 121 154
NREF 2027 II	SK4120013335	250 000	EUR	1,041	260 350	260 350	-6 874	253 476
NREF CZK 2027 I	SK4120013327	2 836 619	CZK	69,551	197 204 494	7 761 512	174 148	7 935 660
NREF 2023 I	SK4120013731	235 000	EUR	1,021	239 896	239 896	5 875	245 771
NREF 2028 I	SK4120013921	14 999 000	EUR	0,680	10 200 573	10 200 573	228 874	10 429 446
						33 251 643	773 856	34 085 507

Ocenenie reálnou hodnotou a metódou vlastného imania

Spoločnosť k 31. decembru 20199 ocenila reálnou hodnotou alebo metódou vlastného imania nasledovné zložky krátkodobého finančného majetku:

Krátkodobý finančný majetok	Hodnota k 31.12.2019	Hodnota k 31.12.2018	Zvýšenie/ zniženie hodnoty (+/-)	Vplyv ocenenia na výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	Vplyv ocenenia na vlastné imanie
Dlhové CP na obchodovanie	33 985 507	43 529 783	1 315 912	1 315 912	-
Majetkové CP na obchodovanie	10 343 923	9 834 937	508 986	508 986	-
KFM ocenený v reálnej hodnote spolu	44 329 430	53 364 720	1 824 898	1 824 898	0

Spolu	44 329 430	53 364 720	1 824 898	1 824 898	0
--------------	-------------------	-------------------	------------------	------------------	----------

5. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

6. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	2 144 497	1 729 455
Finančné služby	2 144 497	1 729 455
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Spolu	2 144 497	1 729 455

PASÍVA

1. Vlastné imanie

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

2. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2019 :

Názov položky	Závazky so zostatkovou dobou splatnosti			Závazky po lehote splatnosti	Spolu záväzky
	viac ako päť rokov	jeden rok až päť rokov	do jedného roka		
Dlhodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky, z toho:	58 968 966	14 722 922	0	0	73 691 888
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobo prijaté preddavky	0	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	58 968 966	14 722 922	0	0	73 691 888
Závazky zo sociálneho fondu	0	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	0	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	58 968 966	14 722 922	0	0	73 691 888
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	47 264	627 856	675 120
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	46 593	613 701	660 294
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	671	14 155	14 826
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	47 264	627 856	675 120

3. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2019 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2019	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2019
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	1 620	1 620	1 620	0	1 620
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	0	0	0	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>1 620</i>	<i>1 620</i>	<i>1 620</i>	<i>0</i>	<i>1 620</i>
	1 620	1 620	1 620	0	1 620
Zostavenie účtovnej závierky a daňového priznania	900	900	900	0	900
Účtovníctvo	720	720	720	0	720
Rezervy spolu	1 620	1 620	1 620	0	1 620

Spoločnosť použije rezervy v roku 2020.

4. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Od 7. júla 2017 do 31. decembra 2019 Spoločnosť vydala dlhopisy NREF EUR 2027 I v celkovej hodnote 25 142 462 EUR s nulovou úrokovou sadzbou so splatnosťou 7. júla 2027. Záväzok emitenta splatiť menovitú hodnotu dlhopisov a vyplatenie výnosov z dlhopisov je zabezpečený ručením spoločnosti Arca Capital Slovakia, a.s.; ručiteľské vyhlásenie je prístupné verejnosti v platobnom mieste určenom pre výplatu výnosu dlhopisov a menovitej hodnoty dlhopisov a/alebo v sídle emitenta.

Od 29. septembra 2017 do 31. decembra 2019 Spoločnosť vydala dlhopisy NREF EUR 2027 II v celkovej hodnote 15 000 000 EUR s úrokovou sadzbou 5,5% p.a. so splatnosťou 29. septembra 2027. Záväzok emitenta splatiť menovitú hodnotu dlhopisov a vyplatenie výnosov z dlhopisov je zabezpečený ručením spoločnosti Arca Capital Slovakia, a.s.; ručiteľské vyhlásenie je prístupné verejnosti v platobnom mieste určenom pre výplatu výnosu dlhopisov a menovitej hodnoty dlhopisov a/alebo v sídle emitenta.

Od 29. septembra 2017 do 31. decembra 2019 Spoločnosť vydala dlhopisy NREF CZK 2027 I v celkovej hodnote 213 334 776 CZK s nulovou úrokovou sadzbou so splatnosťou 29. septembra 2027. Záväzok emitenta splatiť menovitú hodnotu dlhopisov a vyplatenie výnosov z dlhopisov je zabezpečený ručením spoločnosti Arca Capital Slovakia, a.s.; ručiteľské vyhlásenie je prístupné verejnosti v platobnom mieste určenom pre výplatu výnosu dlhopisov a menovitej hodnoty dlhopisov a/alebo v sídle emitenta.

Od 31. januára 2018 do 31. decembra 2019 Spoločnosť vydala dlhopisy NREF 2023 I v celkovej hodnote 10 000 000 EUR s úrokovou sadzbou 5,0% p.a. so splatnosťou 31. januára 2023. Záväzok emitenta splatiť menovitú hodnotu dlhopisov a vyplatenie výnosov z dlhopisov je zabezpečený ručením spoločnosti Arca Capital Slovakia, a.s.; ručiteľské vyhlásenie je prístupné verejnosti v platobnom mieste určenom pre výplatu výnosu dlhopisov a menovitej hodnoty dlhopisov a/alebo v sídle emitenta.

Od 3. apríla 2018 do 31. decembra 2019 Spoločnosť vydala dlhopisy NREF 2028 I v celkovej hodnote 10 430 142 EUR s nulovou úrokovou sadzbou so splatnosťou 3. apríla 2028. Záväzok emitenta splatiť menovitú hodnotu dlhopisov a vyplatenie výnosov z dlhopisov je zabezpečený ručením spoločnosti Arca Capital Slovakia, a.s.; ručiteľské vyhlásenie je prístupné verejnosti v platobnom mieste určenom pre výplatu výnosu dlhopisov a menovitej hodnoty dlhopisov a/alebo v sídle emitenta.

Od 7. novembra 2018 do 31. decembra 2019 Spoločnosť vydala dlhopisy NREF 2021 v celkovej hodnote 120 000 000 CZK s úrokovou sadzbou 5,0% p.a. so splatnosťou 7. mája 2021. Závazok emitenta splatiť menovitou hodnotu dlhopisov a vyplatenie výnosov z dlhopisov je zabezpečený ručením spoločnosti Arca Capital Slovakia, a.s.; ručiteľské vyhlásenie je prístupné verejnosti v platobnom mieste určenom pre výplatu výnosu dlhopisov a menovitej hodnoty dlhopisov a/alebo v sídle emitenta.

Informácia o vydaných dlhopisoch je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
Dlhopis NREF 2027 I	1 EUR	35 000 000	25 142 462	0,0% p.a.	7.7.2027
Dlhopis NREF CZK 2027 I	100 CZK	3 000 000	213 334 776	0,0% p.a.	29.9.2027
Dlhopis NREF 2027 II	1 EUR	15 000 000	15 000 000	5,5% p.a.	29.9.2027
Dlhopis NREF 2023 I	1 EUR	10 000 000	10 000 000	5% p.a.	31.1.2023
Dlhopis NREF 2028 I	1 EUR	15 000 000	10 430 142	0,0% p.a.	3.4.2028
Dlhopis NREF 2021	3 000 000 CZK	40	120 000 000	5% p.a.	7.5.2021

5. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	819 714	701 213
Alikvótny úrokový výnos	819 714	701 213
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Spolu	819 714	701 213

INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

VÝNOSY

1. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	2019	2018
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Finančné výnosy, z toho:	15 318 355	17 418 999
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	157 518	68 387
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	157 518	68 387
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	15 160 837	17 350 612
Tržby z predaja cenných papierov a podielov	11 069 165	14 283 028
Výnosové úroky	1 527 368	540 004
Výnosy z krátkodobého finančného majetku	0	0

Precenenie finančného majetku 2 564 304 2 527 580

NÁKLADY

2. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

Prehľad nákladov Spoločnosti z hospodárskej a finančnej činnosti okrem osobným nákladov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2019	2018
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	117 612	46 189
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>12 519</i>	<i>11 069</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	12 519	11 069
iné uisťovacie audítorské služby	0	0
súvisiace audítorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	0
ostatné neaudítorské služby	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	<i>105 093</i>	<i>35 120</i>
Náklady na inzerciu, reklamu, marketing	5 488	16 104
Právne a ekonomické poradenstvo	3 960	3 784
Nájomné	960	765
Ostatné	94 685	14 467
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Finančné náklady, z toho:	15 272 597	17 340 621
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	<i>159 332</i>	<i>67 917</i>
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	159 332	67 917
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	<i>15 113 265</i>	<i>17 272 704</i>
Predané cenné papiere a podiely	10 953 851	14 076 138
Nákladové úroky k vydaným dlhopisom	3 453 229	2 737 176
Poplatky za umiestnenie dlhopisov	286 163	224 714
Poplatky za správu portfólia	143 054	139 656
Nákladové úroky	0	0
Ostatné finančné náklady	276 968	95 020

3. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2018	Zaučtovaná do vlastného ima- nia	Zaučtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2019
Dlhodobý majetok	0	0	0	0
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	0	0	0	0
Rezervy	1 620	0	0	1 620
Daňové straty	61 578	0	67 189	128 767
Nevyužitá daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	22 594	0	-15 636	6 958
Celkom	83 792	0	51 553	137 345
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	18 016	0	10 826	28 842
Vplyv zmeny sadzby dane			0	
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	18 016		0	28 842
Odložená daňová pohľadávka zaučtovaná	18 016		0	28 842

Odložený daňový záväzok

0

0

0

Doplňujúce informácie o odloženej dani:

Názov položky	Stav k 31.12.2019	Stav k 31.12.2018
Suma odloženej daňovej pohľadávky týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	0	0
Suma odloženej dani z príjmov, ktorá sa vzťahuje na položky účtované priamo na účty vlastného imania bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Odsúhlasenie vzťahu medzi splatnou daňou z príjmov, odloženou daňou z príjmov a výsledkom hospodárenia pred zdanením je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2019			2018		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	- 72 078			9 486		
teoretická daň		-15 136	21%		1 992	21%
Daňovo neuznané náklady	5 795	1 255		24 215	5 085	
Výnosy nepodliehajúce dani	-21 431	- 4 501		- 3 261	- 685	
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		- 20 526	- 4 310	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu		-18 382	26 %		2 082	22%
Splatná daň z príjmov		0			2 082	0
Odložená daň z príjmov		0			0	0
Celková daň z príjmov		0			2 082	0

INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

Informácie o ručení za vydané dlhopisy sú uvedené v poznámkach v časti Pasíva bod. 4.

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

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

Po 31. decembri 2019 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2019.

TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2019	2018
Poskytnuté pôžičky	Materská účtovná jednotka	26 517 727	17 289 075
Výnosové úroky	Materská účtovná jednotka	1 527 368	540 004
Nákladové úroky	Materská účtovná jednotka	0	0
Nákup dlhových CP	Materská účtovná jednotka	12 523 369	42 332 358
Ostatné záväzky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany	842 667	1 175 351
Nákup finančných služieb	Ostatné spriaznené strany	0	0
Náklady budúcich období - dlhodobé	Ostatné spriaznené strany	701 205	1 477 324

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

Členovia štatutárneho, dozorného a iného orgánu spoločnosti nepoberali žiadne príjmy za výkon svojej funkcie člena tohto orgánu ani im neboli poskytnuté žiadne pôžičky alebo záruky.

OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme.

Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

PREHĽAD POHYBOV VLASTNÉHO IMANIA

1. Vlastné imanie

Prehľad pohybu vlastného imania v priebehu bežného a predchádzajúceho účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2019
Základné imanie	25 000	0	0	0	25 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	2 500	2 500	0	0	5 000
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	22 920	0	0	22 920
Neuhradená strata minulých rokov	-83 720	0	0	0	-83 720
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	25 420	0	25 420	0	0
Vlastné imanie spolu	-30 800	25 420	25 420	0	-30 800

V položke Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond je vo výške 5 000 EUR vykázaný rezervný fond z kapitálových vkladov vo výške 20% základného imania, ktorý sa vytvoril pri vzniku Spoločnosti (10%) a pri rozdelení HV 2018 (10%).

Základné imanie Spoločnosti tvorí 50 akcií v menovitej hodnote 500 EUR. Všetky akcie sú spojené s rovnakými právami pre akcionárov.

Hodnota splateného základného imania predstavuje 25 000 EUR.

2. Vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2018

Zisk za rok 2018 (25 420,32 eur) bol preúčtovaný v čiastke 2 500,00 eur na účet Zákonného rezervného fondu z kapitálových vkladov a v čiastke 22 920,32 eur na účet Nerozdeleného zisku.

PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

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

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2019	2018
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-72 078	9 486
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Zmena stavu rezerv	0	0
Úrokové náklady (netto)	1 925 861	2 265 366
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	1 853 783	2 274 852
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	-448 505	-652 298
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	2 185 977	26 523 029
Prevádzkové peňažné toky	3 591 255	28 145 583
Názov položky	2019	2018
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	3 591 255	28 145 583
Zaplatené úroky	-3 453 229	-2 737 176
Prijaté úroky	1 527 368	471 810
Vyplatené dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	1 665 394	25 880 217
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Obstaranie finančných investícií	9 035 290	-15 205 985
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	-10 756 890	-10 726 302
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-1 721 600	-25 932 287
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	0	0
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom		0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-56 206	-52 070
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	86 052	138 122
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	29 846	86 052