

VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2019

společnosti

Nova Real Estate Finance, a.s.



OBSAH

1	Základné údaje o spoločnosti	3
2	Správa o stave, vývoji a činnosti spoločnosti za rok 2019	4
3	Vyhlásenie o správe a riadení spoločnosti za rok 2019	6
4	Správa nezávislého audítora	15
5	Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2019	20

1 Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno spoločnosti:	Nova Real Estate Finance, a. s.
Právna forma:	akciová spoločnosť
Základné imanie spoločnosti:	25 000 EUR
Počet, druh akcií:	50 kmeňové, akcie na meno, listinné
Menovitá hodnota akcie:	500 EUR za akciu
Sídlo spoločnosti:	Plynárska 7/A, 821 09 Bratislava
Deň vzniku spoločnosti:	18.03.2017

PREDMET ČINNOSTI:

- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- vydavateľská činnosť
- počítačové služby
- služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov
- faktoring a forfaiting
- vedenie účtovníctva
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- reklamné a marketingové služby
- prieskum trhu a verejnej mienky
- administratívne služby
- vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti
- finančný leasing
- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- správa registratúrnych záznamov bez trvalej dokumentárnej hodnoty

ORGÁNY SPOLOČNOSTI K 31.12.2019:

Predstavenstvo: Ing. Rastislav Velič
predseda predstavenstva

Dozorná rada: Ing. Henrich Kiš
predseda dozornej rady

Ing. Juraj Koník
člen dozornej rady

Oto Bachratý
člen dozornej rady

2 Správa o stave, vývoji a činnosti spoločnosti za rok 2019

1) NÁLEŽITOSTI PODĽA UST. § 20 ODS. 1 ZÁKONA O ÚČTOVNÍCTVE O:

a) vývoji účtovnej jednotky, o stave, v ktorom sa nachádza a o významných rizikách a neistotách, v ktorých je účtovná jednotka vystavená.

Podľa Štatistického úradu SR dosiahla tvorba hrubého domáceho produktu v roku 2019 hodnotu 94 177 mil. eur. V bežných cenách sa oproti rovnakému obdobiu v roku 2018 zvýšila o 5 %. V stálych cenách vzrástla o 2,3 %, čo bolo o 1,7 p. b. menej ako v roku 2018. Nefinančné a finančné korporácie vytvorili v roku 2019 zisk v objeme 12 995,7 mil. eur, v tom nefinančné korporácie 10 240,4 mil. eur a finančné korporácie 2 755,3 mil. eur. V porovnaní s rokom 2018 vzrástol celkový objem zisku o 6,7 %.

Saldo zahraničného obchodu za rok 2019 bolo aktívne v objeme 1 097,4 mil. eur (o 1 212,1 mil. eur nižšie ako za rok 2018). Zo Slovenskej republiky sa vyviezol tovar v hodnote 80 459,5 mil. eur. V porovnaní s rovnakým obdobím roku 2018 sa zvýšil celkový vývoz o 1,7 %. Do Slovenskej republiky sa doviezol tovar v hodnote 79 362,1 mil. eur pri medziročnom raste o 3,3 %.

V roku 2019 tržby v priemysle medziročne klesli o 0,9 %. Tržby stavebných subjektov ostali nezmenené na úrovni roku 2018. V doprave a skladovaní sa tržby medziročne zvýšili o 3 %. Vzrástli najmä v skladových a pomocných činnostiach v doprave o 6,3 % a v poštových službách a službách kuriérov o 15,5 %. Znížili sa len v pozemnej doprave a doprave potrubím. V informačných a komunikačných činnostiach celkové tržby vzrástli o 9,8 %. Zvýšili sa predovšetkým v počítačovom programovaní o 14,9 % a v telekomunikáciách o 7,4 %.

V decembri 2019 miera evidovanej nezamestnanosti dosiahla hodnotu 4,92 %. Medzimesačne, v porovnaní s novembrom 2019 (4,92 %) sa nezmenila. Medziročne poklesla o 0,12 p. b. (v decembri 2018 5,04 %). Stav disponibilných uchádzačov o zamestnanie (UoZ) v decembri 2019 dosiahol 135 517 osôb. Medzimesačne, v porovnaní s novembrom 2019 (135 507 osôb), vzrástol o 10 osôb (o 0,01 %). Medziročne poklesol o 2 681 osôb, čo je o 1,94 % menej (v decembri 2018 138 198 osôb). Miera nezamestnanosti vypočítaná z celkového počtu UoZ dosiahla v decembri 2019 6,01 %.

V priemere za rok 2019 v porovnaní s rokom 2018 sa mzda zvýšila v činnostiach reštaurácií a pohostinstiev o 9,5 % (dosiahla 518 eur), veľkoobchode o 7,2 % (1 049 eur), vybraných trhových službách o 7,2 % (1 026 eur), doprave a skladovaní o 7,1 % (1 030 eur), ubytovaní o 7,1 % (786 eur), maloobchode o 5,8 % (768 eur), predaji a oprave motorových vozidiel o 5,6 % (1 059 eur), stavebníctve o 4,6 % (746 eur), priemysle o 4,4 % (1 168 eur) a v informačných a komunikačných činnostiach o 4,4 % (1 981 eur). Reálna mesačná mzda v roku 2019 vzrástla medziročne v činnostiach reštaurácií a pohostinstiev o 6,6 %, veľkoobchode a vo vybraných trhových službách zhodne o 4,4 %, doprave a skladovaní o 4,3 %, ubytovaní o 4,3 %, maloobchode o 3 %, predaji a oprave motorových vozidiel o 2,8 %, stavebníctve o 1,9 %, priemysle a v informačných a komunikačných činnostiach zhodne o 1,7 %.

V decembri 2019 v porovnaní s decembrom 2018 sa spotrebiteľské ceny v úhrne zvýšili o 3 %.

Skupina Arca Investments, ktorej súčasťou je spoločnosť Nova Real Estate Finance a. s., sa v roku 2019 venovala rozpracovaným projektom z minulých rokov a hľadaniu, posudzovaniu a realizácii investičných zámerov, primárne v segmente realitného developmentu – multifunkčný areál Gothál v Liptovskej Osade, príprava výstavby a výstavbu obytných súborov v lokalitách Bratislava – Staré Mesto, Bratislava – Nové Mesto, Bratislava – Dúbravka a polyfunkčného súboru v lokalite Bratislava – Ružinov, ubytovacích kapacít v ČR, finančných služieb, personálnych agentúr a prípravy výstavby ubytovacích zariadení, rozvoji maloobchodných prevádzok siete Delia, v IT sektore – Card-net, Vipapp, Gusto karta, v sektore obnoviteľných zdrojov energií v Maďarsku a v

SR, realizácie projektov v oblasti automotive v okolí Topoľčian, rozvojových zámerov v oblasti celulózového priemyslu. Stav zamestnancov sa postupne zvyšuje v súvislosti s rastúcim portfóliom aktivít skupiny. Aktivity spoločnosti nemali negatívny vplyv na životné prostredie a zamestnanosť.

Na upevnenie svojej pozície private equity investora na trhu SVE spoločnosť pokračuje v stanovenej marketingovej a komunikačnej stratégii zameranej na informovanie verejnosti o realizovaných investíciách a dosiahnutých úspechoch v rámci skupiny Arca Capital.

Spoločnosť Nova Real Estate Finance, a. s. v roku 2019 pokračovala vo svojej činnosti pri správe investovaných prostriedkov z emitovaných dlhopisov v súlade s emisnými podmienkami.

Spoločnosť nemá zamestnancov, využíva personálne služby materskej spoločnosti. V tomto období neprišlo k žiadnej zmene v štatutárnych orgánoch spoločnosti. Aktivity spoločnosti nemali negatívny vplyv na životné prostredie.

b) udalostiach osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa

Koncom decembra 2019 boli zverejnené prvé správy ohľadom obmedzeného množstva prípadov nákazy neznámym ochorením v Číne (neskôr označeným ako COVID-19, Koronavírus), ktoré boli nahlásené Svetovej zdravotníckej organizácii. Počas prvých mesiacov roka 2020 sa vírus rozšíril celosvetovo. Spoločnosť posúdila dôsledky rozšírenia vírusu ako udalosť po konci účtovného obdobia, ktorá si nevyžaduje úpravu účtovnej závierky. Vedenie Spoločnosti nie je momentálne schopné plne posúdiť dôsledky rozšírenia Koronavírusu na jej budúcu finančnú pozíciu a prevádzkovú činnosť, avšak v závislosti od ďalšieho vývoja situácie, dopady môžu byť negatívne a významné.

c) predpokladanom budúcom vývoji činnosti účtovnej jednotky

Po 31.12.2019 spoločnosť Nova Real Estate Finance, a. s. bude pokračovať v monitorovaní a analyzovaní stavu a vývoju podmienok na trhu a ponúkaných príležitostí v záujme úspešného naplnenia stanovených cieľov a to tak aby v súlade s podmienkami získané zdroje investovala za účelom dosiahnutia zisku.

d) nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Účtovná jednotka nevynaložila žiadne náklady na výskum a vývoj.

e) nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky podľa §22

Účtovná jednotka nenadobúdala vlastné akcie, dočasné listy, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky podľa §22. V priebehu roka 2019 účtovná jednotka nenadobúdala obchodné podiely a akcie, okrem investičných akcií fondu kvalifikovaných investorov NOVA Real Estate, čo je vykázané v Poznámkach k účtovnej závierke za rok 2019, ktoré sú súčasťou tejto Výročnej správy.

f) návrh na rozdelenie zisku alebo vyrovnanie straty

Spoločnosť dosiahla za rok 2019 stratu vo výške 89 378 EUR, ktorá sa navrhuje preúčtovať na nerozdelenú stratu minulých rokov.

g) údajoch požadovaných podľa osobitných predpisov

Spoločnosti nevyplýva povinnosť zverejniť údaje podľa osobitných predpisov.

h) tom, či účtovná jednotka má organizačnú zložku v zahraničí

Účtovná jednotka nemá organizačnú zložku v zahraničí.

2) NÁLEŽITOSTI PODĽA UST. § 20 ODS. 5 ZÁKONA O ÚČTOVNÍCTVE O:

a) cieľoch a metódach riadenia rizík v účtovnej jednotke vrátane jej politiky pre zabezpečenie hlavných typov plánovaných obchodov, pri ktorých sa použijú zabezpečovacie deriváty,

b) cenových rizikách, úverových rizikách, rizikách likvidity a rizikách súvisiacich s tokom hotovosti, ktorým je účtovná jednotka vystavená.

Vzhľadom na to, že sa spoločnosť spolu s materskou spoločnosťou (spolu Skupina) pohybuje v oblasti, ktorej sa inak hovorí aj oblasť alternatívneho investovania, je aj riadenie rizík prispôbené tomuto typu podnikania.

Operačné riziká sa identifikujú v Skupine vo všetkých projektoch, procesoch a informačných systémoch. Tieto riziká sa pravidelne monitorujú zodpovednými osobami, najmä projektovými manažérmi, ktorí majú skúsenosti s riadením projektov v danej oblasti. Rovnako je v rámci Skupiny definovaná investičná komisia, ktorá sa pravidelne oboznamuje s prebiehajúcimi a pripravovanými projektmi a v tejto súvislosti sa informuje o miere operačného rizika. Členmi investičnej komisie sú vybraní zamestnanci a zloženie tvoria investičný manažéri, analytici, projektový manažéri a finančný manažér a ad-hoc sú prizývaný aj špecialisti z odboru, ktorého sa daný projekt týka – tzv. Industry experti.

Všetci členovia investičnej komisie sa relevantne vyjadria k problematike, navrhnu svoje riešenia a hlasovaním sa rozhoduje o konkrétnych opatreniach na zmiernenie operačného rizika, ktoré sa budú aplikovať v praxi. Trhové riziká sú kontinuálne monitorované primárne analytickým oddelením a ďalej finančným a právnym oddelením. Skupina pravidelne sleduje a oceňuje svoje projektové pozície (otvorené a pripravované) a v prípade zvýšenia trhového rizika prijíma opatrenia na ich minimalizáciu. V prípravnej fáze projektov spoločnosť diverzifikuje svoje investície tak, aby nebola odkázaná alebo závislá len na jednom alebo dvoch segmentoch.

Úverové riziká sú riešené na úrovni finančného manažmentu s tým, že pri každom úvere sa berie do úvahy kolaterál, ktorým sa ručí za daný úver. Jednotlivé úvery Skupina berie predovšetkým prostredníctvom projektových spoločností, ktoré vždy ručia za konkrétny projekt či už nehnuteľnosťou, alebo prostredníctvom cash-flow, ktorý plynie z daného projektu. Čo sa týka devízových rizík tak tie sa riadia najmä z úrovne Skupiny. Spoločnosť nerobí obchody, pri ktorých by používala zabezpečovacie deriváty.

3 Vyhlásenie o správe a riadení spoločnosti za rok 2019

1) NÁLEŽITOSTI PODĽA UST. § 20 ODS. 6 ZÁKONA O ÚČTOVNÍCTVE:

a) odkaz na kódex o riadení spoločnosti, ktorý sa na ňu vzťahuje alebo ktorý sa rozhodla dodržiavať pri riadení, a údaj o tom, kde je kódex o riadení spoločnosti verejne dostupný

Systém riadenia spoločnosti sa riadi „Kódexom správy a riadenia spoločností na Slovensku“, ktorý je zverejnený na internetovej stránke CECGA: <http://cecga.org/kodex/>.

b) všetky významné informácie o metódach riadenia a údaj o tom, kde sú informácie o metódach riadenia zverejnené

O samotnom riadení spoločnosti rozhoduje predstavenstvo spoločnosti. Významné informácie o metódach riadenia sú zverejňované predstavenstvom formou interných predpisov a sú prístupné v sídle spoločnosti.

c) informácie o odchýlkach od kódexu o riadení spoločnosti a dôvody týchto odchýlok alebo informáciu o neuplatňovaní žiadneho kódexu riadenia spoločnosti a dôvody, pre ktoré sa tak rozhodla

Neboli zaznamenané odchýlky od pravidiel riadenia - „Kódexom správy a riadenia spoločností na Slovensku“.

d) opis systémov vnútornej kontroly a riadenia rizík

Systém vnútornej kontroly a riadenia rizík je založený na dodržiavaní Kódexu a ostatných smerníc a nariadení. Pokiaľ tomu nebránia všeobecne záväzné právne predpisy, vnútorné predpisy, možnosť vzniku konfliktu záujmov alebo iné dôvody zakladajúce možnosť konkurencie záujmov, resp. povinnosť zachovávať oddelenosť výkonu funkcií, je prípustná kumulácia funkcií a výkonov rôznych činností rovnakými pracovníkmi.

Hlavné piliere systému kontroly sú nasledovné:

- (i) organizačný poriadok, resp. rozdelenie kompetencií a právomocí medzi oddelenia a útvary,
- (ii) sústava vnútorných predpisov
- (iii) informačný systém,
- (iv) systém vnútornej kontroly (1/princíp kto riadi, ten kontroluje, 2/ princíp kontroly štyroch očí),
- (v) kontrolná činnosť vedúcich zamestnancov zodpovedných predstavenstvu a preverovanie činnosti predstavenstva dozornou radou.

e) informácie o činnosti valného zhromaždenia, jeho právomociach, opis práv akcionárov a postupu ich vykonávania

V roku 2019 sa konali valné zhromaždenia:

- dňa 15.12.2019, kde zástupca jediného akcionára spoločnosti rozhodol o schválení výročnej správy za rok 2018, zbral na vedomie správu DR za rok 2018, schválil riadnu individuálnu ÚZ zostavenú ku dňu 31.12.2018 a rozhodol o preúčtovaní dosiahnutého hospodárskeho výsledku.

Kompetencie valného zhromaždenia spoločnosti určujú stanovy spoločnosti a Obchodný zákonník. Práva akcionárov spoločnosti a postup ich vykonávania určujú stanovy spoločnosti a Obchodný zákonník. Stanovy spoločnosti sú k nahliadnutiu v sídle spoločnosti a zároveň sú uložené v Zbierke listín.

Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom spoločnosti, všetci akcionári majú právo zúčastniť sa na jeho konaní. Akcionár sa zúčastňuje na valnom zhromaždení osobne alebo v zastúpení, na základe písomného plnomocenstva. Písomné plnomocenstvo musí obsahovať:

- a) názov a sídlo právnickej osoby, ktorá je akcionárom alebo meno a bydlisko fyzickej osoby, ktorá je akcionárom,
- b) označenie splnomocnenca,
- c) počet a menovitú hodnotu akcií, ktoré akcionára oprávňujú k hlasovaniu,
- d) dátum konania valného zhromaždenia, na ktorom je splnomocnenec oprávnený akcionára zastupovať,
- e) úradne overený podpis akcionára.

Akcionár môže udeliť plnomocenstvo len v celom rozsahu jeho akcionárskeho podielu, inak je neplatné. Ak akcionár na valnom zhromaždení vykonáva svoje práva prostredníctvom splnomocnenca, kópia plnomocenstva musí byť odovzdaná členovi predstavenstva, ktorý je poverený spísaním Listiny prítomných akcionárov pri prezentácii akcionárov (prezentátor). Plnomocenstvo platí len pre jedno konkrétne valné zhromaždenie. Osoba zastupujúca akcionára na základe plnomocenstva je povinná zachovať mlčanlivosť o veciach, o ktorých sa dozvedela na valnom zhromaždení. Splnomocnencom akcionára nemôže byť člen dozornej rady spoločnosti, pokiaľ Obchodný zákonník neustanovuje inak. Ak viacerí akcionári udelili písomné splnomocnenie na zastupovanie jednému splnomocnencovi, tento môže na valnom zhromaždení hlasovať za každého takto zastúpeného akcionára samostatne.

Ak má spoločnosť jediného akcionára, vykonáva tento akcionár pôsobnosť valného zhromaždenia v súlade s ustanovením § 190 Obchodného zákonníka v platnom znení.

Do pôsobnosti valného zhromaždenia patrí najmä:

- a) rozhodnutie o zmene stanov;
- b) rozhodnutie o zvýšení a znížení základného imania, o poverení predstavenstva zvýšiť základné imanie do určitej výšky podľa ust. §210 Obchodného zákonníka a rozhodnutie o vydaní prioritných dlhopisov alebo vymeniteľných dlhopisov;
- c) rozhodnutie o voľbe a odvolaní predsedu predstavenstva a rozhodnutie o voľbe a odvolaní členov dozornej rady, vrátane rozhodnutia o vymenovaní a odvolaní predsedu dozornej rady z členov dozornej rady;
- d) rozhodnutie o udelení prokúry a udelenie prokúry, rozhodnutie o odvolaní prokúry;
- e) rozhodnutie o schválení zmluvy o výkone funkcie členov predstavenstva a členov dozornej rady;
- f) rozhodnutie o schválení riadnej individuálnej účtovnej závierky, mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky, rozhodnutie o rozdelení zisku alebo úhrade strát a rozhodnutie o určení výšky a spôsobu vyplatenia dividend;
- g) rozhodnutie o schválení výročnej správy;
- h) rozhodnutie o schválení mimoriadnych odmien členovi a predsedovi predstavenstva a členom a predsedovi dozornej rady;
- i) rozhodnutie o premene akcií vydaných ako listinné cenné papiere na zaknihované cenné papiere a naopak;

- j) rozhodnutie o schválení nadobudnutia vlastných akcií; predchádzajúce schválenie valným zhromaždením nie je potrebné, ak nadobudnutie vlastných akcií je nevyhnutné na odvrátenie veľkej škody bezprostredne hroziacej spoločnosti;
- k) rozhodnutie o schválení dohody o urovnaní medzi spoločnosťou a predsedom predstavenstva alebo rozhodnutie o vzdaní sa nároku na náhradu škody spoločnosti voči členovi predstavenstva podľa ustanovenia § 194 ods. 8 Obchodného zákonníka;
- l) rozhodnutie o zrušení spoločnosti rozdelením, splynutím, alebo zlúčením spoločnosti alebo o premene na inú formu obchodnej spoločnosti alebo družstvo;
- m) rozhodnutie o zrušení spoločnosti likvidáciou, menovanie likvidátora, stanovenie odmeny likvidátora, odvolanie a nahradenie likvidátora, ktorého nevymenoval súd;
- n) rozhodovanie o zriadení fondov spoločnosti a stanovenie pravidiel ich tvorby a čerpania,
- o) prejednanie a schválenie všeobecných zásad obchodnej politiky spoločnosti;
- p) rozhodovanie o schválení zmluvy o prevode podniku alebo zmluvy o prevode časti podniku,
- q) schválenie podnikateľského plánu a dlhodobej koncepcie rozvoja spoločnosti predložených predstavenstvom;
- r) rozhodnutie o schválení audítora alebo audítorskej spoločnosti na overenie riadnej individuálnej účtovnej závierky alebo mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky, ako aj súladu riadnej individuálnej účtovnej závierky s výročnou správou, ak sa v zmysle z. č. 431/2001 Z.z. o účtovníctve vyžaduje vykonanie auditu;
- s) rozhodnutie o vydaní dlhopisov,
- t) rozhodnutie o udelení súhlasu s prevodom kmeňových akcií spoločnosti, ktoré vlastnia akcionári na tretie osoby,
- u) rozhodnutie o ďalších otázkach, ktoré Obchodný zákonník alebo tieto stanovky zahŕňajú do pôsobnosti valného zhromaždenia;
- v) valné zhromaždenie môže rozhodnúť, že do jeho právomoci patria aj iné rozhodnutia, ktoré by inak vykonával iný orgán spoločnosti.

Valné zhromaždenie rozhoduje hlasovaním. Hlasuje sa verejne, zdvihnutím hlasovacieho lístka, na výzvu predsedu valného zhromaždenia. Ak je podaných viac návrhov, hlasuje sa o nich v poradí, podľa určenia predsedajúceho. Výsledok hlasovania oznamujú skrutátori predsedovi valného zhromaždenia a zapisovateľovi. Rozhodnutia valného zhromaždenia sa prijímajú vo forme uznesenia, ktorého úplne znenie sa uvedie v zápisnici z valného zhromaždenia. Valné zhromaždenie rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých akcionárov, pokiaľ nie je ustanovené v Obchodnom zákonníku alebo v týchto stanovách inak. Dvojtretinová väčšina hlasov všetkých akcionárov sa vyžaduje na schválenie rozhodnutia valného zhromaždenia:

- a) na schválenie rozhodnutia valného zhromaždenia o zmene stanov,

- b) na schválenie rozhodnutia o zvýšení alebo znížení základného imania,
- c) na schválenie rozhodnutia o poverení predstavenstva na zvýšenie základného imania podľa § 210 zákona Obchodného zákonníka,
- d) na schválenie rozhodnutia o vydaní prioritných dlhopisov alebo vymeniteľných dlhopisov,
- e) na schválenie rozhodnutia o zrušení spoločnosti alebo zmene právnej formy.

V prípade, ak valné zhromaždenie rozhodne podľa písm. a),b),c),d),e) je potrebné o tom vyhotoviť notársku zápisnicu.

Na rozhodnutie valného zhromaždenia o zmene práv spojených s niektorým druhom akcií a o obmedzení prevoditeľnosti akcií na meno sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov akcionárov, ktorí vlastnia tieto akcie. Pri hlasovaní sa neprihliada na akcie, s ktorými akcionár nemôže vykonávať hlasovacie práva.

Práva a povinnosti akcionára ustanovujú právne predpisy a tieto staty. Akcionárom spoločnosti môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba. Vlastníctvo akcií predstavuje práva akcionára ako spoločníka podieľať sa podľa zákona a stanov spoločnosti na jej riadení, zisku a na likvidačnom zostatku po zrušení spoločnosti s likvidáciou. Akcionár nesmie vykonávať práva akcionára na ujmu práv a oprávnených záujmov ostatných akcionárov. Spoločnosť musí zaobchádzať za rovnakých podmienok so všetkými akcionármi. Akcionár má právo na podiel na zisku spoločnosti (dividendu), ktorý valné zhromaždenie podľa výsledku hospodárenia určilo na rozdelenie. Tento podiel sa určuje pomerom menovitej hodnoty akcií akcionára k menovitej hodnote akcií všetkých akcionárov. Medzi akcionárov môže byť rozdelený len čistý zisk, ktorý musí byť znížený o prídely do rezervného fondu, prípadne ďalších fondov, ktoré spoločnosť vytvára podľa zákona, a o neuhradenú stratu z minulých období, a ktorý musí byť zvýšený o nerozdelený zisk z minulých období a fondy vytvorené zo zisku, ktorých použitie nie je v zákone ustanovené. Spoločnosť nemôže rozdeliť medzi akcionárov čistý zisk alebo iné vlastné zdroje spoločnosti, ak tým s prihliadnutím na všetky okolnosti nespôsobí svoj úpadok, a ak vlastné imanie zistené podľa schválenej riadnej individuálnej účtovnej závierky je alebo by bolo v dôsledku rozdelenia zisku nižšie ako hodnota základného imania spolu s rezervným fondom, prípadne ďalšími fondmi vytváranými spoločnosťou, ktoré sa podľa zákona alebo stanov nesmú použiť na plnenie akcionárom, znížená o hodnotu nesplateného základného imania, ak táto hodnota ešte nie je zahrnutá v aktívach uvedených v súvahe podľa osobitného zákona. Akékoľvek plnenia poskytnuté akcionárom v rozpore s Obchodným zákonníkom, osobitným zákonom alebo týmito statami, sú akcionári povinní vrátiť spoločnosti. Splnenie tejto povinnosti nemôže spoločnosť odpustiť a predstavenstvo je povinné ju vymáhať. Právo na dividendu môže byť predmetom samostatného prevodu odo dňa rozhodnutia valného zhromaždenia o rozdelení zisku akcionárom. Rozhodujúci deň na určenie osoby oprávnenej uplatniť právo na dividendu určí valné zhromaždenie, ktoré rozhodlo o rozdelení zisku. Valné zhromaždenie, ktoré rozhodlo o rozdelení zisku určí spôsob a miesto výplaty dividendy. Akcionár nie je povinný vrátiť spoločnosti dividendu prijatú dobromyseľne.

Akcionár si právo zúčastňovať sa na riadení spoločnosti uplatňuje svojou účasťou na valnom zhromaždení. Na valnom zhromaždení má akcionár právo hlasovať, požadovať na ňom informácie a vysvetlenia týkajúce sa záležitostí spoločnosti alebo záležitostí osôb ovládaných spoločnosťou, ktoré súvisia s predmetom rokovania valného zhromaždenia a uplatňovať na ňom návrhy. Akcionár má právo podávať návrhy k prerokovanému programu predloženého predstavenstvom alebo dozornou radou, má právo voliť orgány spoločnosti. Počet hlasov akcionára sa riadi pomerom menovitej hodnoty jeho akcií k výške základného imania, pričom na každých 500,00 EUR (slovom päťsto eur) pripadá jeden hlas. Predstavenstvo je povinné každému akcionárovi poskytnúť na požiadanie na valnom zhromaždení úplne a pravdivé informácie a vysvetlenia, ktoré súvisia s predmetom rokovania valného zhromaždenia. Ak predstavenstvo nie je schopné

poskytnúť akcionárovi na valnom zhromaždení úplnú informáciu, alebo ak o to akcionár na valnom zhromaždení požiada, je predstavenstvo povinné poskytnúť ju akcionárovi písomne, najneskôr do 15 dní od konania valného zhromaždenia. Písomnú informáciu zasiela predstavenstvo akcionárovi na adresu ním uvedenú, inak ju poskytne v mieste sídla spoločnosti. Predstavenstvo môže akcionára vo svojej písomnej informácii alebo v odpovedi priamo na rokovaní valného zhromaždenia odkázať na webové sídlo spoločnosti, ak ho má zriadené, a to za podmienky, že toto obsahuje odpoveď na jeho žiadosť vo formáte otázka - odpoveď. Ak webové sídlo spoločnosti neobsahuje požadovanú informáciu alebo obsahuje neúplnú informáciu, rozhodne súd na základe návrhu akcionára o povinnosti spoločnosti požadovanú informáciu poskytnúť. Poskytnutie informácie sa môže odmietnuť, iba ak by sa jej poskytnutím porušil zákon alebo zo starostlivého posúdenia obsahu informácie vyplýva, že jej poskytnutie by mohlo spôsobiť spoločnosti, alebo ňou ovládanej spoločnosti ujmu; nemožno odmietnuť poskytnúť informácie týkajúce sa hospodárenia a majetkových pomerov spoločnosti. O odmietnutí poskytnutia informácie rozhoduje predstavenstvo počas rokovania valného zhromaždenia. Ak predstavenstvo odmietne poskytnúť informáciu, rozhodne na žiadosť akcionára o povinnosti predstavenstva poskytnúť požadovanú informáciu počas rokovania dozorná rada; na čas rozhodnutia dozornej rady môže predseda valného zhromaždenia na žiadosť dozornej rady prerušiť rokovanie valného zhromaždenia. Ak dozorná rada rozhodne, že nesúhlasí s poskytnutím informácie, rozhodne súd na základe návrhu akcionára o tom, či je spoločnosť povinná požadovanú informáciu poskytnúť.

Zápisom spoločnosti do obchodného registra nadobúda upisovateľ akcií práva a povinnosti akcionára zodpovedajúce akciám, ktoré upísal, to isté platí aj pri zvýšení základného imania spoločnosti, ak zákon neustanovuje skoršie účinky zvýšenia základného imania. Výkon práv akcionára môže byť obmedzený alebo pozastavený len na základe Obchodného zákonníka alebo osobitného zákona. Výkon práv akcionára sa nemôže pred konaním valného zhromaždenia podmieniť uložením akcií akcionára na účet inej osoby, prevedením na inú osobu alebo vykonaním ich registrácie na meno inej osoby podľa osobitného predpisu. Akcionár má právo nazerať do zápisníc dozornej rady; o takto získaných informáciách je povinný zachovávať mlčanlivosť.

Akcionár má právo pri zrušení spoločnosti s likvidáciou na podiel na likvidačnom zostatku, a to v pomere menovitej hodnoty jeho akcií k menovitej hodnote akcií všetkých akcionárov.

Akcionár môže podať návrh na súd na určenie neplatnosti uznesenia valného zhromaždenia, ak sa domnieva, že je v rozpore so zákonom, zakladateľskou listinou alebo týmito stanovami. Toto právo môže uplatniť do 3 mesiacov od prijatia uznesenia valného zhromaždenia alebo ak valné zhromaždenie nebolo riadne zvolané odo dňa, keď sa mohol o uznesení dozvedieť. Akcionár sa môže domáhať tohto práva, ak sa zúčastnil valného zhromaždenia, len ak podal protest do zápisnice z valného zhromaždenia.

f) informácie o zložení a činnosti predstavenstva a jeho výborov

V roku 2019 pôsobilo predstavenstvo spoločnosti v nasledujúcom zložení:

Ing. Rastislav Velič - predseda predstavenstva

Činnosť predstavenstva sa riadi stanovami spoločnosti, Obchodným zákonníkom a uzneseniami valného zhromaždenia spoločnosti.

Funkciu Výboru pre audit vykonáva dozorná rada spoločnosti v nasledujúcom zložení:

Ing. Henrich Kiš

Ing. Juraj Koník

Oto Bachratý

Výbor pre audit v priebehu roku 2019 vykonával nasledovné činnosti:

- sledoval zostavovanie účtovnej závierky a dodržiavanie osobitných predpisov

- sledoval efektivitu vnútornej kontroly a systémy riadenia rizík v účtovnej jednotke,
- sledoval audit individuálnej účtovnej závierky,
- preveroval a sledoval nezávislosť audítora, predovšetkým služieb poskytovaných audítorom podľa osobitného predpisu
- odporučil na schválenie audítora na výkon auditu pre účtovnú jednotku,
- určil termín audítorovi na predloženie čestného vyhlásenia o jeho nezávislosti.

2) NÁLEŽITOSTI PODĽA § 20 ODS. 7 ZÁKONA O ÚČTOVNÍCTVE:

a) údaje o štruktúre základného imania vrátane údajov o cenných papieroch, ktoré neboli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu v žiadnom členskom štáte alebo štáte Európskeho hospodárskeho priestoru s uvedením druhov akcií, opisu práv a povinností s nimi spojených pre každý druh akcií a ich percentuálny podiel na celkovom základnom imaní

Základné imanie spoločnosti vo výške 25.000 EUR je rozvrhnuté na 50 kusov listinných kmeňových akcií, s menovitou hodnotou jednej akcie 500 EUR. Akcie spoločnosti nie sú obchodovateľné.

Práva a povinnosti spojené s akciami spoločnosti definujú stanovy spoločnosti a Obchodný zákonník.

b) údaje o obmedzeniach prevoditeľnosti cenných papierov

Stanovy spoločnosti neobsahujú žiadne ustanovenia, ktoré by obmedzovali prevoditeľnosť akcií emitovaných spoločnosťou.

c) údaje o kvalifikovanej účasti na základnom imaní podľa osobitného predpisu, ktorým je zákon č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách v znení neskorších predpisov:

Kvalifikovanú účasť na základnom imaní spoločnosti Nova Real Estate Finance, a. s. má k 31.12.2019 spoločnosť Arca Capital Slovakia, a.s. v 100% podiele.

d) údaje o majiteľoch cenných papierov s osobitnými právami kontroly s uvedením opisu týchto práv

Spoločnosť neemitovala žiadne cenné papiere, s ktorými by boli spojené osobitné práva kontroly.

e) údaje o obmedzeniach hlasovacích práv

Obmedzenia hlasovacích práv spojených s akciami spoločnosti nie sú spoločnosti známe.

f) údaje o dohodách medzi majiteľmi cenných papierov, ktoré sú jej známe a ktoré môžu viesť k obmedzeniam prevoditeľnosti cenných papierov a obmedzeniam hlasovacích práv

Spoločnosti nie sú známe žiadne dohody medzi majiteľmi cenných papierov, ktoré emitovala, ktoré môžu viesť k obmedzeniam prevoditeľnosti cenných papierov a obmedzeniam hlasovacích práv s nimi spojených.

g) údaje o pravidlách upravujúcich vymenovanie a odvolanie členov jej štatutárneho orgánu a zmenu stanov

Členov dozornej rady vymenúva a odvoláva v zmysle stanov spoločnosti valné zhromaždenie. Členov predstavenstva vymenúva a odvoláva v zmysle stanov spoločnosti

valné zhromaždenie. Zmena stanov spoločnosti patrí do pôsobnosti valného zhromaždenia.

Výška hlasov potrebných na vymenovanie a odvolanie členov predstavenstva a zmenu stanov je stanovená nadpolovičnou väčšinou.

h) údaje o právomociach jej štatutárneho orgánu, najmä ich právomoci rozhodnúť o vydaní akcií alebo spätnom odkúpení akcií

Pôsobnosť predstavenstva spoločnosti vymedzujú stanovy spoločnosti.

Valné zhromaždenie spoločnosti nepoverilo predstavenstvo spoločnosti, aby rozhodlo o zvýšení základného imania spoločnosti a ani o spätnom odkúpení akcií.

i) údaje o všetkých významných dohodách, ktorých je zmluvnou stranou a ktoré nadobúdajú účinnosť, menia sa alebo ktorých platnosť sa skončí v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov, ku ktorej došlo v súvislosti s ponukou na prevzatie, a o jej účinkoch s výnimkou prípadu, ak by ju ich zverejnenie vážne poškodilo; táto výnimka sa neuplatní, ak je povinná zverejniť tieto údaje v rámci plnenia povinností ustanovených osobitnými predpismi

V sledovanom období spoločnosť neuzatvorila žiadne dohody s takýmto obsahom.

j) údaje o všetkých dohodách uzatvorených medzi ňou a členmi jej orgánov alebo zamestnancami, na ktorých základe sa im má poskytnúť náhrada, ak sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí vzdaním sa funkcie, výpoveďou zo strany zamestnanca, ich odvolaním, výpoveďou zo strany zamestnávateľa bez uvedenia dôvodu alebo sa ich funkcia alebo pracovný pomer skončí v dôsledku ponuky na prevzatie

V sledovanom období neboli medzi spoločnosťou a členmi orgánov alebo zamestnancami spoločnosti uzatvorené žiadne dohody, ktoré by v prípade skončenia funkcie člena orgánu spoločnosti alebo pracovného pomeru zamestnanca z akéhokoľvek dôvodu zaväzovali spoločnosť k poskytnutiu náhrad týmto osobám nad rámec právnych predpisov.

V Bratislave, dňa 17.4.2020



Ing. Rastislav Velič
Predseda predstavenstva

Nova Real Estate Finance, a.s.

**Účtovná závierka k 31. decembru 2019
a správa nezávislého audítora**

Apríl 2020

Správa nezávislého audítora

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti
Nova Real Estate Finance, a.s.

Náš názor

Podľa nášho názoru priložená účtovná závierka vyjadruje objektívne, vo všetkých významných súvislostiach, finančnú situáciu spoločnosti Nova Real Estate Finance, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) k 31. decembru 2019 a výsledok jej hospodárenia za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o účtovníctve“).

Náš názor je v súlade s našou dodatočnou správou určenou pre Výbor pre audit.

Čo sme auditovali

Účtovná závierka Spoločnosti obsahuje:

- súvahu k 31. decembru 2019,
- výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil a
- poznámky k účtovnej závierke, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Základ pre náš názor

Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je ďalej opísaná v časti našej správy *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali sú dostatočným a vhodným východiskom pre náš názor.

Zdôraznenie skutočností

Ako je uvedené v poznámke II. a) priloženej účtovnej závierky, Spoločnosť je okrem iného aj financujúcou spoločnosťou spoločností skupiny Arca Investments a jej schopnosť splácať svoje záväzky v lehote ich splatnosti závisí od vymožitelnosti pohľadávok voči spoločnostiam skupiny Arca Investments.

Náš názor nie je vzhľadom na túto skutočnosť modifikovaný.

FS consulting, s.r.o., Cintorínska 21, 811 08 Bratislava, Slovenská republika

T: +421 (0) 2 206 025 96, www.fscon.eu, e-mail: office@fscon.eu

The company's ID (IČO) No. 44 733 780.

Tax Identification No. of FS consulting, s.r.o. (DIČ) 2022831360.

VAT Reg. No. of FS consulting, s.r.o. (IČ DPH) SK2022831360.

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, pod vložkou č. 69811/B, oddiel: Sro.

The company is registered in the Commercial Register of Bratislava I District Court, ref. No. 69811/B, Section: Sro.

Nezávislosť

Od Spoločnosti sme nezávislí v zmysle Etického kódexu pre účtovných odborníkov, ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov pri Medzinárodnej federácii účtovníkov („Etický kódex“), ako aj v zmysle iných požiadaviek kladených legislatívou v Slovenskej republike, ktorá sa vzťahuje na náš audit účtovnej závierky. V súlade s týmito požiadavkami a Etickým kódexom sme splnili na nás kladené ostatné povinnosti týkajúce sa etiky.

Podľa nášho najlepšieho vedomia a svedomia vyhlasujeme, že neaudítorské služby, ktoré sme poskytli Spoločnosti sú v súlade s platnými právnymi predpismi a nariadeniami v Slovenskej republike a taktiež sme neposkytli také neaudítorské služby, ktoré sú zakázané na základe článku 5(1) Nariadenia (EÚ) číslo 537/2014.

Náš prístup k auditu

Náš audit sme navrhli s ohľadom na hladinu významnosti a na základe rizík významných nesprávností v účtovnej závierke. Zvážili sme najmä oblasti, v ktorých vedenie Spoločnosti uplatnilo svoj subjektívny úsudok, napríklad v súvislosti s významnými účtovnými odhadmi, v rámci ktorých boli použité predpoklady a zvážené budúce udalosti, ktoré sú vzhľadom na ich povahu neisté.

Zohľadnili sme tiež riziko spojené s možným obchádzaním interných kontrol vedením, a okrem iného sme zvážili aj to, či existujú dôkazy o zaujatosti, ktorá predstavuje riziko významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu.

Rozsah auditu sme prispôbili tak, aby sme vykonali dostatočnú prácu v rozsahu, ktorý nám umožní vyjadriť názor na účtovnú závierku ako celok, pričom sme zohľadnili organizačnú štruktúru Spoločnosti, účtovné procesy a kontroly ako aj odvetvie, v ktorom Spoločnosti pôsobí.

Hladina významnosti

Rozsah nášho auditu bol ovplyvnený aplikáciou hladiny významnosti. Audit je navrhnutý tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby. Nesprávnosti sú považované za významné, ak jednotlivito alebo v súhrne môžu ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov vykonané na základe účtovnej závierky.

Na základe nášho profesionálneho úsudku sme stanovili určité kvantitatívne limity pre hladinu významnosti, ako je uvedené nižšie. Tie nám spolu so zvážením kvalitatívnych aspektov pomohli stanoviť rozsah nášho auditu, jeho povahu, načasovanie a rozsah našich audítorských postupov ako aj pri vyhodnocovaní vplyvov nesprávností, jednotlivito ako aj súhrnne, na účtovnú závierku ako celok.

Celková hladina významnosti

751 tis. EUR

Ako sme ju stanovili

Hladina významnosti predstavuje 1% z hodnoty celkového majetku spoločnosti k 31. decembru 2019

Zdôvodnenie spôsobu stanovenia hladiny významnosti

Spoločnosť vydala dlhopisy a z takto získaných prostriedkov následne nadobudla účasť v otvorenom podielovom fonde a požičala svojej materskej spoločnosti. Vzhľadom k tomuto charakteru činnosti Spoločnosti, považujeme za vhodné stanovenie hladiny významnosti na základe celkových aktív.

Kľúčové záležitosti auditu

Kľúčové záležitosti auditu sú záležitosti, ktoré sú podľa nášho profesionálneho úsudku boli najvýznamnejšie pre audit účtovnej závierky v bežnom účtovnom období. Tieto záležitosti boli posúdené v kontexte nášho auditu účtovnej závierky ako celku, aby sme si na ňu mohli vytvoriť názor, a z tohto dôvodu nevyjadrujme samostatný názor k jednotlivým záležitostiam.

Kľúčové záležitosti auditu	Spôsob riešenia rizikových faktorov v rámci nášho auditu
Krátkodobý finančný majetok	
<i>Pozri poznámku č. 5 v časti III. účtovnej závierky</i>	Vykonalí sme testovanie reálnej hodnoty krátkodobého finančného majetku, pri ktorom sme získali nezávislý názor na reálnu hodnotu krátkodobého finančného majetku na základe preskúmania dostupných externých a interných informácií. Naše postupy neviedli k úprave krátkodobého finančného majetku k 31. decembru 2019.
Audit pohľadávky z finančnej výpomoci poskytnutej spriaznenej spoločnosti	
<i>Úverová pohľadávka vrátane nezaplatených úrokov v sume 28,5 mil. EUR k 31. decembru 2019 voči spriaznenej spoločnosti Arca Capital Slovakia, a.s.</i>	Existenciu a hodnotu pohľadávky sme okrem kontroly na zmluvu o poskytnutí finančnej výpomoci a uskutočnené platby odsúhlasili aj confirmáciou pohľadávok k 31. decembru 2019. Na základe našich vykonaných procedúr sme neidentifikovali žiadne významné nesprávnosti.

Správa k ostatným informáciám uvedeným vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za výročnú správu vypracovanú v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve (ďalej len „Zákon o účtovníctve“). Výročná správa pozostáva z (a) individuálnej účtovnej závierky a (b) ostatných informácií. Náš názor na individuálnu účtovnú závierku sa nevzťahuje na ostatné informácie uvedené vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom individuálnej účtovnej závierky je našou zodpovednosťou prečítať si výročnú správu a v rámci toho posúdiť, či existuje významný nesúlad medzi ostatnými informáciami a auditovanou individuálnou účtovnou závierkou alebo poznatkami, ktoré sme počas auditu získali, ako aj či existuje iná indikácia, že tieto informácie sú významne nesprávne.

Pokiaľ ide o výročnú správu, posúdili sme, či obsahuje zverejnenia, ktoré vyžaduje Zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu sme dospeli k názoru, že:

- informácie uvedené vo výročnej správe za rok končiaci sa 31. decembra 2019 sú v súlade s individuálnou účtovnou závierkou, a že
- výročná správa bola vypracovaná v súlade so Zákonom o účtovníctve.

Navyše na základe našich poznatkov, ktoré sme počas auditu získali o Spoločnosti a prostredí, v ktorom pôsobí, sme povinní uviesť, či sme vo výročnej správe zistili významné nesprávnosti. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a objektívnu prezentáciu účtovnej závierky v súlade so zákonom o účtovníctve a za internú kontrolu, ktorú štatutárny orgán považuje za potrebnú pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za posúdenie toho, či je Spoločnosť schopná nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za zverejnenie okolností súvisiacich s pokračovaním Spoločnosti v činnosti, ako aj za zostavenie účtovnej závierky za použitia predpokladu pokračovania v činnosti v dohľadnej dobe, okrem situácie, keď štatutárny orgán má v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosti, alebo tak bude musieť urobiť, pretože realisticky inú možnosť nemá.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohliadanie nad procesmi finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primerané uistenie o tom, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá bude obsahovať náš názor. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v úhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

Počas priebehu auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus ako súčasť nášho auditu podľa Medzinárodných audítorských štandardov. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká výskytu významných nesprávností v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy, ktoré reagujú na tieto riziká, a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na to, aby tvorili východisko pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti, ktorá je výsledkom podvodu, je vyššie než v prípade nesprávnosti spôsobenej chybou, pretože podvod môže znamenať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné opomenutie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy, ktoré sú za daných okolností vhodné, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a s nimi súvisiacich zverejnených informácií zo strany štatutárneho orgánu.
- Vyhodnocujeme, či štatutárny orgán v účtovníctve vhodne používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov aj záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že

takáto významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, sme povinní modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.

- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky, vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

S osobami zodpovednými za správu a riadenie komunikujeme okrem iných záležitostí plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu, a významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré identifikujeme počas auditu.

Osobám zodpovedným za správu a riadenie sme poskytli vyhlásenie, že sme dodržali relevantné etické požiadavky ohľadom našej nezávislosti, a aby sme s nimi komunikovali ohľadom všetkých vzťahov a ďalších záležitostí, o ktorých by bolo možno rozumne uvažovať, že by mohli mať vplyv na našu nezávislosť, a kde to bolo relevantné, ohľadom súvisiacich protiopatrení.

Zo záležitostí komunikovaných osobám povereným správou a riadením sme určili tie záležitosti, ktoré boli najvýznamnejšie počas auditu účtovnej závierky za bežné obdobie, a preto sú považované za kľúčové záležitosti auditu. Tieto záležitosti uvádzame v správe audítora, okrem prípadov keď zákon alebo nariadenie zakazuje zverejnenie danej záležitosti, alebo keď vo veľmi zriedkavých prípadoch rozhodneme, že by dôvodne mohli prevážiť nad verejným záujmom takejto komunikácie.

Správa k ostatným právnym a regulačným požiadavkám

Vymenovanie našej spoločnosti za audítora

Za štatutárneho audítora sme boli vymenovaní štatutárnym orgánom Spoločnosti dňa 6. novembra 2018 na základe nášho schválenia valným zhromaždením Spoločnosti 6. novembra 2018. Celkové neprerušené obdobie našej zákazky a našich opätovných vymenovaní za štatutárnych audítorov predstavuje 3 roky.

Podľa Nariadenia EÚ č. 537/2014 v prípade každoročného opätovného vymenovania štatutárnym orgánom môžeme pôsobiť ako audítori Spoločnosti pre budúce účtovné obdobia až do 31. decembra 2038 ak bude splnená podmienka verejného výberového konania na audit za účtovné obdobie končiac sa 31. decembra 2027.



FS consulting, s.r.o.
Licencia UDVA č. 342



Dr. Jaroslav Kašiak, CPA
Licencia SKAU č. 923

V Bratislave, 17. apríla 2020

Naša správa bola vypracovaná v slovenskom a anglickom jazyku. Vo všetkých záležitostiach ohľadom interpretácie, stanovísk či názorov má slovenská jazyková mutácia našej správy prednosť pred jej jazykovou mutáciou.

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 9

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vypĺňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 1 2 0 4 7 4 2 9 0 IČO 5 0 7 8 8 7 0 1 SK NACE 6 4 . 9 9 . 0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka malá X veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok od 1 2 0 1 9 do 1 2 2 0 1 9 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 1 8 do 1 2 2 0 1 8
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

N o v a R e a l E s t a t e F i n a n c e , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica Číslo
P l y n á r e n s k á 7 / A
PSČ Obec
8 2 1 0 9 B r a t i s l a v a - m e s t s k á č a s ť R u ž i n o v

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O k r e s n ý S ú d B r a t i s l a v a I

O d d i e l : S a , V l o ž k a č í s l o : 6 5 5 8 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

1 7 . 4 . 2 0 2 0

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	7 5 0 7 7 1 6 8	7 5 0 7 7 1 6 8		
					7 2 9 6 8 9 7 3	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	2 8 4 9 4 5 2 6	2 8 4 9 4 5 2 6		
					1 7 7 3 7 6 3 6	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03				
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05				
3.	Ocenené práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11				
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12				
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13				
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21		2 8 4 9 4 5 2 6	2 8 4 9 4 5 2 6
					1 7 7 3 7 6 3 6
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25		2 8 4 9 4 5 2 6	2 8 4 9 4 5 2 6
					1 7 7 3 7 6 3 6
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 2
					Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33		4 4 4 3 8 1 4 5	4 4 4 3 8 1 4 5
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34			5 3 5 0 1 8 8 2
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41		1 2 3 1 2	1 2 3 1 2
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			1 8 0 1 6



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie				Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	Netto 2		
				Korekcia - časť 2			Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43					
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44					
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45					
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46					
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47					
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48					
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49					
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50					
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51					
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	1 2 3 1 2	1 2 3 1 2			
					1 8 0 1 6		
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	6 6 5 5 7	6 6 5 5 7			
					3 3 0 9 4		
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	6 6 5 5 7	6 6 5 5 7			
					3 3 0 9 4		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55					
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56					



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	6 6 5 5 7	6 6 5 5 7	
					3 3 0 9 4
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65			
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66	4 4 3 2 9 4 3 0	4 4 3 2 9 4 3 0	
					5 3 3 6 4 7 2 0
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68	4 4 3 2 9 4 3 0	4 4 3 2 9 4 3 0	
					5 3 3 6 4 7 2 0
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1		Netto 2
				Korekcia - časť 2	Netto 3	
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	2 9 8 4 6		2 9 8 4 6	
					8 6 0 5 2	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72				
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	2 9 8 4 6		2 9 8 4 6	
					8 6 0 5 2	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	2 1 4 4 4 9 7		2 1 4 4 4 9 7	
					1 7 2 9 4 5 5	
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	2 1 4 4 4 9 7		2 1 4 4 4 9 7	
					1 7 2 9 4 5 5	
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76				
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77				
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78				

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	7 5 0 7 7 1 6 8	7 2 9 6 8 9 7 3
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	- 1 2 0 1 7 8	- 3 0 8 0 0
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	2 5 0 0 0	2 5 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	2 5 0 0 0	2 5 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	5 0 0 0	2 5 0 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	5 0 0 0	2 5 0 0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 6 0 8 0 0	- 8 3 7 2 0
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	2 2 9 2 0	
2.	Neuhrazená strata minulých rokov (/-/429)	99	- 8 3 7 2 0	- 8 3 7 2 0
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 8 9 3 7 8	2 5 4 2 0
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	7 4 3 7 7 6 3 2	7 2 2 9 8 5 6 0
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	7 3 6 9 1 8 8 8	7 1 6 4 1 7 6 9
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113	7 3 6 9 1 8 8 8	7 1 6 4 1 7 6 9
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	6 7 5 1 2 4	6 5 5 1 7 1
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	6 7 5 1 2 1	6 5 3 0 8 9
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	6 7 5 1 2 1	6 5 3 0 8 9
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	3	2 0 8 2
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 0 6 2 0	1 6 2 0
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 0 6 2 0	1 6 2 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	8 1 9 7 1 4	7 0 1 2 1 3
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	8 1 9 7 1 4	7 0 1 2 1 3
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	1 5 2 7 3 6 8	4 7 1 8 2 9
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02		1 9
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05		
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09		1 9
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	1 2 6 8 3 6	4 6 2 5 6
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12		
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 2 6 6 1 3	4 6 1 8 9
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	2 2 1	6 6
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21		
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22		
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	2	1
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	- 1 2 6 8 3 6	- 4 6 2 3 7



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	- 1 2 6 6 1 3	- 4 6 1 8 9
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 5 3 1 8 3 5 5	1 7 3 6 2 9 2 8
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30	1 1 0 6 9 1 6 5	1 4 0 8 8 1 2 1
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35	2 0 5 5 3 1 8	1 8 5 5 9 3 2
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36	2 0 5 5 3 1 8	1 8 5 5 9 3 2
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	1 5 2 7 3 6 8	4 7 1 8 1 0
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	1 5 2 7 3 6 8	4 7 1 8 1 0
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42	1 5 7 5 1 8	6 8 3 8 7
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43	5 0 8 9 8 6	8 7 8 6 7 8
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	1 5 2 7 2 5 9 7	1 7 3 0 7 2 0 4
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46	1 0 9 5 3 8 5 1	1 3 9 6 5 5 1 8
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47	2 5 4 9 3 7	1 4 6 7 2 1
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	3 4 5 3 2 2 9	2 7 3 7 1 7 6
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	3 4 5 3 2 2 9	2 7 3 7 1 7 6
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
O.	Kurzové straty (563)	52	1 5 9 3 3 2	6 7 9 1 7
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	4 5 1 2 4 8	3 8 9 8 7 2



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	4 5 7 5 8	5 5 7 2 4
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 8 1 0 7 8	9 4 8 7
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	8 3 0 0	- 1 5 9 3 4
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 5 9 6	2 0 8 2
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	5 7 0 4	- 1 8 0 1 6
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 8 9 3 7 8	2 5 4 2 1

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2019

I. 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 účastí 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

Valné zhromaždenie schválilo dňa 15. decembra 2019 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

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.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionalni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

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. novembra 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:	Oto Bachratý	Oto Bachratý
	Ing. Henrich Kiš	Ing. Henrich Kiš
	Ing. Juraj Koník	Ing. Juraj Koník

Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2019 a k 31. decembru 2018:

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

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Spoločnosť k 31. decembru 2019 vykázala záporné vlastné imanie vo výške 120 178 EUR (k 31. decembru 2018 záporné imanie vo výške 30 800 EUR). Zároveň k tomuto dátumu Spoločnosť vykázala stratu vo výške 89 378 EUR (k 31. decembru 2018 zisk vo výške 25 421 EUR).

Na Spoločnosť sa vzťahujú ustanovenia §67a - §67i Obchodného zákonníka o spoločnosti v kríze a Zákon č. 7/2005 Z.z., §9, bod 3 Zákona o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov, keďže vykazuje záporné vlastné imanie a vykázaný pomer vlastného imania a záväzkov je menej ako 8 ku 100.

Spoločnosť zároveň dodržala všetky povinnosti súvisiace s touto legislatívou. V súlade s bodom 3 paragrafu §3 Zákona o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov vedenie Spoločnosti prihliadlo na očakávané výsledky ďalšieho prevádzkovania podniku. Vedenie Spoločnosti je rozhodnuté zabezpečiť aby náklady, výnosy a vlastné imanie Spoločnosti boli v rámci skupiny Arca Investments riadené tak, aby Spoločnosť dosiahla dostatočné pozitívne vlastné imanie, ktoré bude v súlade s požiadavkami uvedenej legislatívy. Vzhľadom na tieto skutočnosti je vedenie Spoločnosti presvedčené, že je možné odôvodnene predpokladať že bude možné v prevádzkovaní podniku pokračovať.

Spoločnosť je okrem iného aj financujúcou spoločnosťou spoločností skupiny Arca Investments a jej schopnosť splácať svoje záväzky v lehote ich splatnosti závisí od vymožitelnosti pohľadávok voči spoločnostiam skupiny Arca Investments.

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 závierke 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 zahrňuje 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) neprevýši 2 400 EUR, sa nezaraďuje 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) neprevýši 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 nevymožiteľnosti 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 súčínov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

d) Krátkodobý finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria cenné papiere určené na obchodovanie, dlhové 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.

Ak objektívne nie je možné určiť reálnu hodnotu cenného papiera alebo podielu alebo ak náklady na získanie informácie o ich reálnej hodnote prevýšia prínosy plynúce z týchto informácií, o reálnej hodnote sa neúčtuje. Účtuje sa však o alikvotnom úrokovom výnose; pri dlhových cenných papieroch s úrokovou sadzbou výnos stanovený touto sadzbou, pri diskontovaných cenných papieroch rozdiel medzi menovitou hodnotou dlhopisu a obstarávacou cenou.

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 ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

Spoločnosť v roku 2019 vytvorila rezervy účtovníctvo, zostavenie účtovnej závierky a audit individuálnej účtovnej závierky.

i) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky 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:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) možnosti previesť nevyužitú daňovú 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 vyrovnávať 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) Cudzí 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 bankou 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

Výnosové 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.

V roku 2019 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

2. Pohľadávky

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2019 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

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku, z toho:	33 094	0	33 094
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	33 094	0	33 094
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	33 094	0	33 094

3. Poskytnuté pôžičky

Prehľad poskytnutých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma nesplatennej istiny a úroku v príslušnej mene		Suma nesplatennej istiny a úroku 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	28 494 526	17 737 636
Arca Capital Slovakia, a.s.	EUR	6%	Pozn. 1	22 942 946	12 749 160	22 942 946	12 749 160
Arca Capital Slovakia, a.s.	CZK	10%	Pozn. 1	141 054 545	128 323 545	5 551 580	4 988 476
Krátkodobé pôžičky, z toho:	x	x	x	x	x	0	0
Spolu	x	x	x	x	x	28 494 526	17 737 636

Pozn. 1 - 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. Odložená daňová pohľadávka

Informácie o výpočte odloženej daňovej pohľadávky a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV bod 4 na strane 18.

5. 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:

Dátum obstarania	ISIN	Počet ks	Mena	Obstarávací cena (ks)	Obstarávacia cena v pôvodnej mene	Obstarávacia cena v EUR	Výnos z precenenia v EUR	Zostatok k 31.12.2019 v EUR
ZS 1.1.2019	CZ0008041845	1 818 456	EUR	5,4084	9 834 937	9 834 937	508 986	10 343 923
							508 986	10 343 923

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

Dátum precenenia	Názov dlhopisu	ISIN	Počet ks	Mena	Obstarávací cena (ks)	Obstarávací cena v pôvodnej mene	Obstarávací cena v EUR	Výnos z pre- cenenia v EUR	Zostatok k 31.12.2019 v EUR
30.6.2019	NREF 2027 I	SK4120013079	25 170 400	EUR	0,6874	17 302 689	17 302 689	381 827	
31.12.2019	NREF 2027 I	SK4120013079	21 049 665	EUR	0,7026	14 789 321	14 789 321	331 833	15 121 155
30.6.2019	NREF 2027 II	SK4120013335	250 000	EUR	1,0322	258 050	258 050	6 874	
31.12.2019	NREF 2027 II	SK4120013335	250 000	EUR	1,0414	260 350	260 350	-6 874	253 476
30.6.2019	NREF CZK 2027 I	SK4120013327	2 849 129	CZK	68,0494	193 881 433	7 619 029	168 133	
31.12.2019	NREF CZK 2027 I	SK4120013327	2 835 392	CZK	69,5511	197 204 494	7 761 512	174 148	7 935 660
31.1.2019	NREF 2023 I.	SK4120013731	5 412 273	EUR	1,0458	5 660 335	5 660 335	-248 062	
30.6.2019	NREF 2023 I.	SK4120013731	2 546 099	EUR	1,0000	2 546 099	2 546 099	53 044	
31.12.2019	NREF 2023 I.	SK4120013731	235 000	EUR	1,0208	239 896	239 896	5 875	245 771
30.6.2019	NREF 2028 I.	SK4120013921	14 999 000	EUR	0,6654	9 980 331	9 980 331	220 241	
31.12.2019	NREF 2028 I.	SK4120013921	14 999 000	EUR	0,6801	10 200 573	10 200 573	228 874	10 429 446
								1 315 912	33 985 507

Ocenenie reálnou hodnotou a metódou vlastného imania

Spoločnosť k 31. decembru 2019 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/ zni- ženie hodnoty (+/-)	Vplyv ocenenia na výsle- dok hospodárenia bež- ného účtovného obdobia	Vplyv ocene- nia na vlastné imanie
Dlhové CP na obchodovanie	33 985 507	43 529 783	1 315 912	1 315 912	0
Majetkové CP na obchodovanie	10 343 923	9 834 937	508 986	508 986	0
KFM ocenený v reálnej hod- note spolu	44 329 430	53 364 721	1 824 898	1 824 898	0
KFM ocenený metódou vlast- ného imania spolu	0	0	0	0	0
Spolu	44 329 430	53 364 721	1 824 898	1 824 898	0

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Krátkodobý finančný majetok	Hodnota k 31.12.2018	Hodnota k 31.12.2017	Zvýšenie/ zni- ženie hodnoty (+/-)	Vplyv ocenenia na výsle- dok hospodárenia bež- ného účtovného obdobia	Vplyv ocene- nia na vlastné imanie
Dlhové CP na obchodovanie	43 529 783	37 487 149	1 648 902	1 648 902	0
Majetkové CP na obchodovanie	9 834 937	671 586	878 678	878 678	0
KFM ocenený v reálnej hod- note spolu	53 364 721	38 158 735	2 527 580	2 527 580	0
KFM ocenený metódou vlast- ného imania spolu	0	0	0	0	0
Spolu	53 364 721	38 158 735	2 527 580	2 527 580	0

6. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

7. 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 náklady	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 v časti IX na strane 21.

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	660 966	14 155	675 121
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	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	660 966	14 155	675 121
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	3	0	3
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	3	0	3
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	660 969	14 155	675 124

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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:	56 976 865	14 664 904	0	0	71 641 769
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	56 976 865	14 664 904	0	0	71 641 769
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	56 976 865	14 664 904	0	0	71 641 769
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	206 062	447 027	653 089
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	206 062	447 027	653 089
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	2 082	0	2 082
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	2 082	0	2 082
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	208 144	447 027	655 171

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>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Krátkodobé rezervy, z toho:	1 620	10 620	1 620	0	10 620
<i>Zákonné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>1 620</i>	<i>10 620</i>	<i>1 620</i>	<i>0</i>	<i>10 620</i>
Zostavenie účtovnej závierky a daňového priznania	1 080	900	900	0	1 080
Účtovníctvo	540	720	720	0	540
Overenie individuálnej účtovnej závierky	0	9 000	0	0	9 000
Rezervy spolu	1 620	10 620	1 620	0	10 620

Spoločnosť použije rezervy v roku 2020.

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2018	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2018
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>
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
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>
<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>
Zostavenie účtovnej závierky a daňového priznania	1 080	1 080	1 080	0	1 080
Účtovníctvo	540	540	540	0	540
Rezervy spolu	1 620	1 620	1 620	0	1 620

4. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Od 7. júla 2017 do 31. decembra 2018 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 2018 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 2018 Spoločnosť vydala dlhopisy NREF CZK 2027 I v celkovej hodnote 213 334 776 CZK s nulovou úrokovou sadzbou so splatnosťou 29. septembra 2027. Závazok 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 2018 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. Závazok 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 2018 Spoločnosť vydala dlhopisy NREF 2028 I v celkovej hodnote 10 430 142 EUR s nulovou úrokovou sadzbou so splatnosťou 3. apríla 2028. Závazok 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 2018 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 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.

Informácia o vydaných dlhopisoch je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

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

Informácie za predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
Dlhopis NREF EUR 2027 I	1	35 000 000	24 059 773	0,0% p.a.	7.7.2027
Dlhopis NREF EUR 2027 II	1	15 000 000	15 000 000	5,5% p.a.	29.9.2027
Dlhopis NREF CZK 2027 I	100	3 000 000	204 148 111	0,0% p.a.	29.9.2027
Dlhopis NREF 2023 I.	1	10 000 000	10 000 000	5,0% p.a.	31.1.2023
Dlhopis NREF 2028 I.	1	15 000 000	9 980 997	0,0% p.a.	3.4.2028
Dlhopis NREF 2021	3 000 000	40	120 000 000	5,0% 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:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	819 714	701 213
Alikvótny úrokový výnos	819 714	701 213
Spolu	819 714	701 213

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Čistý obrat

Informácie o štruktúre čistého obratu Spoločnosti sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	2019	2018
Tržby za vlastné výkony a tovar, z toho:	0	0
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	0	0
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	1 527 368	471 829
Čistý obrat celkom	1 527 368	471 829

VÝNOSY

2. 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	19
Predaj tovaru	0	19
Finančné výnosy, z toho:	15 318 355	17 362 928
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	<i>157 518</i>	<i>68 387</i>
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	157 518	68 387
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	<i>15 160 837</i>	<i>17 294 541</i>
Tržby z predaja cenných papierov a podielov	11 069 165	14 088 121
Výnosové úroky	1 527 368	471 810
Výnosy z krátkodobého finančného majetku	2 055 318	1 855 932
Precenenie finančného majetku	508 986	878 678

NÁKLADY

3. 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:	126 613	46 189
<i>Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:</i>	<i>21 519</i>	<i>11 069</i>
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	21 519	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>105 094</i>	<i>35 120</i>
Sprostredkovanie	93 472	0
Náklady na inzerciu, reklamu	5 488	16 104
Právne a ekonomické poradenstvo	3 960	3 784
Nájomné	960	765
Ostatné	1 214	14 467
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	2	1
Ostatné	2	1
Finančné náklady, z toho:	15 272 597	17 307 204
<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>17 239 288</i>
Predané cenné papiere a podiely	10 953 851	13 965 519
Nákladové úroky k vydaným dlhopisom	3 453 229	2 737 176
Poplatky za umiestnenie dlhopisov	286 163	155 196
Poplatky za správu portfólia	143 054	139 656
Ostatné finančné náklady	22 031	95 020
Náklady na krátkodobý finančný majetok	254 937	146 721

4. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2018	Zaúčtovaná do vlastného imania	Zaúčtované do výkazu zis- kov 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	9 000	10 620
Daňové straty	0	0	0	0
Nevyužité daňové odpočty	61 577	0	-20 525	41 052
Ostatné	22 594	0	-15 636	6 958
Celkom	85 791	0	-27 161	58 630
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový závä- zok (-) vypočítaný	18 016	0	-5 704	12 312
Vplyv zmeny sadzby dane				
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	18 016		-5 704	12 312
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	18 016		-5 704	12 312
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:	-81 078			9 487		
teoretická daň		-17 026	21%		1 992	21%
Daňovo neuznané náklady	14 795	3 107		24 215	5 085	
Výnosy nepodliehajúce dani	-21 431	-4 501		-3 261	-685	
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		-20 526	-4 310	
Zmena sadzby dane	0	0			0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu		-18 420	23%		2 082	21,95%
Splatná daň z príjmov		2 596	3%		2 082	21,95%
Odložená daň z príjmov		5 704	7%		-18	-
Celková daň z príjmov		8 300	10%		-15	-
					934	167,96%

V. 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.

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

Koncom decembra 2019 boli zverejnené prvé správy ohľadom obmedzeného množstva prípadov nákazy neznámym ochorením v Číne (neskôr označeným ako COVID-19, Koronavírus), ktoré boli nahlásené Svetovej zdravotníckej organizácii. Počas prvých mesiacov roka 2020 sa vírus rozšíril celosvetovo. Spoločnosť posúdila dôsledky rozšírenia vírusu ako udalosť po konci účtovného obdobia, ktorá si nevyžaduje úpravu účtovnej závierky. Vedenie Spoločnosti nie je momentálne schopné plne posúdiť dôsledky rozšírenia Koronavírusu na jej budúcu finančnú pozíciu a prevádzkovú činnosť, avšak v závislosti od ďalšieho vývoja situácie, dopady môžu byť negatívne a významné.

VII. TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2019	2018
Poskytnuté pôžičky	Materská účtovná jednotka	28 494 526	17 737 636
Výnosové úroky	Materská účtovná jednotka	1 527 368	471 810
Nákup dlhových CP	Materská účtovná jednotka	0	18 546 666
Ostatné záväzky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany	660 294	636 721
Nákup služieb	Ostatné spriaznené strany	0	15 075
NBO - dlhodobé	Ostatné spriaznené strany	2 144 480	1 729 455
Ostatné finančné náklady	Ostatné spriaznené strany	142 694	139 658
Ostatné pohľadávky o obchodného styku	Ostatné spriaznené strany	0	33 094

1. 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.

VIII. 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.

IX. 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 účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí 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	-89 378	25 420	0	-89 378
Vlastné imanie spolu	-30 800	-63 958	25 420	0	-120 178

Položka vlastného imania	Stav k 1.1.2018	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2018
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	0	0	0	2 500
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 účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	-83 720	0	0	-83 720
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-83 720	25 420	-83 720	0	25 420
Vlastné imanie spolu	-56 220	-58 300	-83 720	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.

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.

Zisk na akciu predstavuje -1 787,56 EUR (2018: 508,4 EUR).

2. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2018

Účtovný zisk za rok 2018 vo výške 25 420 EUR bol rozdelený nasledovne:

Dňa 15. decembra 2019 Štatutárny orgán Spoločnosti sa rozhodol preúčtovať výsledok hospodárenia, zisk za rok 2018 v sume 25 420 EUR na účet Nerozdelený zisk minulých rokov v sume 22 920 EUR a na účet Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond v sume 2 500 EUR .

3. Vysporiadanie straty za bežný rok 2019

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky štatutárny orgán zatiaľ nenavrhol vysporiadanie straty za rok 2019.

X. 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 jednotku, 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	-81 078	9 486
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Zmena stavu rezerv	9 000	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	2 190 655	26 523 029
Prevádzkové peňažné toky	3 595 933	28 145 583

Názov položky	2019	2018
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	3 595 933	28 145 583
Zaplatené úroky	-3 453 229	-2 737 176
Prijaté úroky	1 527 368	471 810
Zaplatená daň z príjmov	-4 678	0
Vyplatené dividendy	-2 500	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	1 662 894	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
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	2 500	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	2 500	0

Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	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
--	---------------	---------------

Nova Real Estate Finance, a. s.

BBC V, Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava, Slovak Republic, Tel.: + 421 2 5825 3510, www.novarealestatefinance.sk

IČO: 50788701, zápis v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel Sa, vložka č. 6558/B