

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2020

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

Účtovná závierka za rok 2019 bola schválená dňa 10. augusta 2020.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 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 2020 do 31. decembra 2020.

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 2020 žiadnych zamestnancov.

7. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

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

8. Orgány a akcionári Spoločnosti

Orgány Spoločnosti

	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Predstavenstvo:	Ing. Rastislav Velič	Ing. Rastislav Velič
Dozorná rada:	Ing. Juraj Koník Oto Bachratý Ing. Henrich Kiš	Ing. Juraj Koník Oto Bachratý Ing. Henrich Kiš

Akcionári Spoločnosti

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2020 :

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

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.

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 zaraďuje na účty dlhodobého majetku a odpisuje sa jednorazovo pri uvedení do používania.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena

(resp. vlastné náklady) 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 nevykonalosti 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 súčinnov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

d) **Krátkodobý finančný majetok**

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

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

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

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

e) **Finančné účty**

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

f) **Náklady budúcich období a príjmy budúcich období**

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

g) **Opravné položky**

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Spoločnosť v roku 2020 vytvorila opravné položky k finančnému majetku v hodnote 12.237.289 eur.

h) **Rezervy**

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

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej 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 2020 vytvorila rezervy na vedenie účtovníctva a zostavenie účtovnej závierky v celkovej výške 10.620 eur.

i) Závazky

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

j) Vydané dlhopisy

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

k) Zamestnanecké požitky

Platy, mzdy, príspevky do štátnych dôchodkových a poisťných fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepenažné 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 vyrovnať voči budúcemu základu dane.

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

n) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

o) Cudzia mena

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

p) Vykazovanie výnosov

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

q) Oprava chýb minulých období

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

INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLUJÚ POLOŽKY SÚVAHY

AKTÍVA

1. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad pohybu dlhodobého finančného majetku za bežné účtovné obdobie je uvedený nižšie:

[illegible]

2. Pohľadávky

Dlhodobé pohľadávky Spoločnosti sú v lehote splatnosti. Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok Spoločnosti k 31. decembru 2020 je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

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

3. Poskytnuté pôžičky

Prehľad poskytnutých pôžičiek je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok	Dátum splatnosti	Suma v príslušnej mene		Suma v mene EUR	
		p. a. v %		k 31.12.2020	k 31.12.2019	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Dlhodobé pôžičky, z toho:	x	x	x	x	x	40 451 519	28 494 526
Arca Capital Slovakia, a.s.	EUR	6%		34 589 907	22 942 946	34 589 907	22 942 946
Arca Capital Slovakia, a.s.	CZK	10%	x	141 054 545	153 820 425	5 861 612	5 551 580
Krátkodobé pôžičky, z toho:	x	x	x	x	x	0	0
Spolu	x	x	x	x	x	40 451 519	28 494 526

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

4. Krátkodobý finančný majetok

Informácie o štruktúre krátkodobého finančného majetku k 31. decembru 2020 :

Krátkodobý finančný majetok	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Majetkové CP na obchodovanie	2 155 239	10 343 923
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	0	0
Dlhové CP na obchodovanie	32 591 324	33 985 507
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
Obstarávacía cena KFM spolu	34 746 563	44 329 430
Opravná položka ku KFM	0	0
Účtovná hodnota KFM spolu	34 746 563	44 329 430

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

Názov podielového listu	ISIN	Počet ks	Mena	Obstarávacia cena (ks)	Obstarávacia cena v pôvodnej mene	Obstarávacia cena v EUR	Výnos z precenenia v EUR	Zostatok k 31.12.2020 v EUR
NRE podfond 1	CZ0008041845	355 392	EUR	5,850	2 079 150	2 079 150	76 089	2 155 239
						2 079 150	76 089	2 155 239

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

Názov dlhopisu	ISIN	Počet ks	Mena	Obstarávacia cena (ks)	Obstarávacia cena v pôvodnej mene	Obstarávacia cena v EUR	Výnos z precenenia v EUR	Zostatok k 31.12.2020 v EUR
NREF 2027 I	SK4120013079	18 696 839	EUR	0,734	13 724 107	13 724 107	307 082	14 031 188
NREF 2027 II	SK4120013335	250 000	EUR	1,041	260 350	260 350	-6 874	253 476
NREF CZK 2027 I	SK4120013327	2 818 174	CZK	72,666	204 784 155	7 658 177	320 113	7 978 290
NREF 2023 I	SK4120013731	235 000	EUR	1,021	239 896	239 896	5 875	245 771
NREF 2028 I	SK4120013921	13 875 775	EUR	0,711	9 861 935	9 861 935	220 664	10 082 599
						31 744 465	846 859	32 591 324

Ocenenie reálnou hodnotou a metódou vlastného imania

Spoločnosť k 31. decembru 2020 ocenila reálnou hodnotou alebo metódou vlastného imania nasledovné zložky krátkodobého finančného majetku:

Krátkodobý finančný majetok	Hodnota k 31.12.2020	Hodnota k 31.12.2019	Zvýšenie/ zníženie hodnoty (+/-)	Vplyv ocenenia na výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	Vplyv ocenenia na vlastné imanie
Dlhové CP na obchodovanie	32 591 324	33 985 507	-1 394 183	-1 394 183	-
Majetkové CP na obchodovanie	2 155 239	10 343 923	-8 188 684	-8 188 684	-
KFM ocenený v reálnej hodnote spolu	34 746 563	44 329 430	-9 582 867	-9 582 867	0
Spolu	34 746 563	44 329 430	-9 582 867	-9 582 867	0

5. Finančné účty

Finančnými účtami môže Spoločnosť voľne disponovať.

6. Časové rozlíšenie

Jednotlivé položky časového rozlíšenia sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Opis položky časového rozlíšenia	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:	1 807 294	2 144 497
Finančné služby	1 807 294	2 144 497
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Spolu	1 807 294	2 144 497

PASÍVA

1. Vlastné imanie

Informácie o pohyboch vo vlastnom imaní a iné dodatočné informácie o vlastnom imaní Spoločnosti sú uvedené v poznámkach na strane 15.

2. Závazky

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2020 :

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:	60 747 479	10 001 000	0	0	70 748 478
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	60 747 479	10 001 000	0	0	70 748 479
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	60 747 479	10 001 000	0	0	70 748 479

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		
Krátkodobé záväzky z obchodného styku, z toho:	0	0	613 632	70 420	684 052
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	612 464	56 505	668 969
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	0	0	1 168	13 915	15 083
Ostatné krátkodobé záväzky, z toho:	0	0	0	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0	0
Závazky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0	0
Krátkodobé záväzky spolu	0	0	613 632	70 420	684 052

3. Rezervy

Prehľad pohybu rezerv za rok 2020 je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 1.1.2020	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2020
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
<i>Zákonné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	0	0	0	0	0
<i>Ostatné dlhodobé rezervy, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	10 620	10 620	10 620	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>
	0	0	0	0	0
<i>Ostatné krátkodobé rezervy, z toho:</i>	<i>10 620</i>	<i>10 620</i>	<i>10 620</i>	<i>0</i>	<i>10 620</i>
	10 620	10 620	10 620	0	10 620
Služby audítorov	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000
Zostavenie účtovnej závierky a daňového priznania	900	900	900	0	900
Účtovníctvo	720	720	720	0	720
Rezervy spolu	10 620	10 620	10 620	9 000	10 620

Spoločnosť použije rezervy v roku 2021.

4. Bankové úvery a vydané dlhopisy

Od 7. júla 2017 do 31. decembra 2020 Spoločnosť vydala dlhopisy NREF EUR 2027 I v celkovej hodnote 26 266 023 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 2020 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 2020 Spoločnosť vydala dlhopisy NREF CZK 2027 I v celkovej hodnote 222 874 395 CZK s nulovou úrokovou sadzbou so splatnosťou 29. septembra 2027. Záväzok emitenta splatiť menovitú hodnotu dlhopisov a vyplatenie výnosov z dlhopisov je zabezpečený ručením spoločnosti Arca Capital Slovakia, a.s.; ručiteľské vyhlásenie je prístupné verejnosti v platobnom mieste určenom pre výplatu výnosu dlhopisov a menovitej hodnoty dlhopisov a/alebo v sídle emitenta.

Od 31. januára 2018 do 31. decembra 2020 Spoločnosť vydala dlhopisy NREF 2023 I v celkovej hodnote 10 000 000 EUR s úrokovou sadzbou 5,0% p.a. so splatnosťou 31. januára 2023. Záväzok emitenta splatiť menovitú hodnotu dlhopisov a vyplatenie výnosov z dlhopisov je zabezpečený ručením spoločnosti Arca Capital Slovakia, a.s.; ručiteľské vyhlásenie je prístupné verejnosti v platobnom mieste určenom pre výplatu výnosu dlhopisov a menovitej hodnoty dlhopisov a/alebo v sídle emitenta.

Od 3. apríla 2018 do 31. decembra 2020 Spoločnosť vydala dlhopisy NREF 2028 I v celkovej hodnote 10 899 498 EUR s nulovou úrokovou sadzbou so splatnosťou 3. apríla 2028. Záväzok emitenta splatiť menovitú hodnotu dlhopisov a vyplatenie výnosov z dlhopisov je zabezpečený ručením spoločnosti Arca Capital Slovakia, a.s.; ručiteľské vyhlásenie je prístupné verejnosti v platobnom mieste určenom pre výplatu výnosu dlhopisov a menovitej hodnoty dlhopisov a/alebo v sídle emitenta.

Od 7. novembra 2018 do 31. decembra 2020 Spoločnosť vydala dlhopisy NREF 2021 v celkovej hodnote 120 000 000 CZK s úrokovou sadzbou 5,0% p.a. so splatnosťou 7. mája 2021. 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 22. mája 2020 do 31. decembra 2020 Spoločnosť vydala dlhopisy NREF 2023 I v celkovej hodnote 1 000 EUR s úrokovou sadzbou 4,50% p.a. so splatnosťou 22. mája 2023. Záväzok emitenta splatiť menovitú hodnotu dlhopisov a vyplatenie výnosov z dlhopisov je zabezpečený ručením spoločnosti Arca Capital Slovakia, a.s.; ručiteľské vyhlásenie je prístupné verejnosti v platobnom mieste určenom pre výplatu výnosu dlhopisov a menovitej hodnoty dlhopisov a/alebo v sídle emitenta.

Od 17. júna 2020 do 31. decembra 2020 Spoločnosť vydala dlhopisy NREF 2025 I v celkovej hodnote 88 916 EUR s úrokovou sadzbou 6,0% p.a. so splatnosťou 17. júna 2025. 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.

Informácia o vydaných dlhopisoch je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov vydaného dlhopisu	Menovitá hodnota	Počet	Emisný kurz	Úrok	Splatnosť
Dlhopis NREF 2027 I	1 EUR	35 000 000	26 266 023	0,0% p.a.	7.7.2027
Dlhopis NREF CZK 2027 I	100 CZK	3 000 000	222 874 395	0,0% p.a.	29.9.2027
Dlhopis NREF 2027 II	1 EUR	15 000 000	15 000 000	5,5% p.a.	29.9.2027
Dlhopis NREF 2023 I	1 EUR	10 000 000	10 000 000	5% p.a.	31.1.2023
Dlhopis NREF 2028 I	1 EUR	15 000 000	10 899 498	0,0% p.a.	3.4.2028
Dlhopis NREF 2021	3 000 000 CZK	40	120 000 000	5% p.a.	7.5.2021
Dlhopis NREF 2023 I	1 EUR	1 000	1 000	4,5% p.a.	22.5.2023
Dlhopis NREF 2025 I	1 EUR	88 916	88 916	6% p.a.	17.6.2025

5. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Stav k 31.12.2020	Stav k 31.12.2019
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	1 642 744	819 714
Alikvótny úrokový výnos	1 642 744	819 714
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	0
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Spolu	1 642 744	819 714

INFORMÁCIE, KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETLÚJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

VÝNOSY

1. Ostatné výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2020	2019
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	0	0
Finančné výnosy, z toho:	15 606 196	15 318 355

<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	916 496	157 518
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	916 496	157 518
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>	14 689 700	15 160 837
Tržby z predaja cenných papierov a podielov	11 045 179	11 069 165
Výnosové úroky	1 968 017	1 527 368
Výnosy z krátkodobého finančného majetku	1 403 730	0
Precenenie finančného majetku	272 774	2 564 304

NÁKLADY

2. Náklady z hospodárskej a finančnej činnosti

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

Názov položky	2020	2019
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	69 339	126 612
<i>Náklady voči audítorovi, auditorskej spoločnosti, z toho:</i>	12 595	12 519
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	12 595	12 519
iné uisťovacie auditorské služby	0	0
súvisiace auditorské služby	0	0
daňové poradenstvo	0	0
ostatné neauditorské služby	0	0
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>	56 743	114 093
Náklady na inzerciu, reklamu, marketing	374	5 488
Právne a ekonomické poradenstvo	9 780	12 960
Nájomné	960	960
Ostatné	45 629	94 685
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	2	0
Finančné náklady, z toho:	28 236 970	15 272 597
<i>Kurzové straty, z toho:</i>	922 058	159 332
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	922 058	159 332
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>	27 314 912	15 113 265
Predané cenné papiere a podiely	10 980 750	10 953 851
Nákladové úroky k vydaným dlhopisom	3 507 108	3 453 229
Poplatky za umiestnenie dlhopisov	369 041	286 163
Poplatky za správu portfólia	97 975	143 054
Opravné položky k finančnému majetku	12 237 289	0
Ostatné finančné náklady	122 749	276 968

3. Dane

Informácie o dočasných rozdieloch a výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2019	Zaúčtovaná do vlastného ima- nia	Zaúčtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2020
Dlhodobý majetok	0	0	0	0
Zásoby	0	0	0	0
Opravné položky	0	12 237 289	0	12 237 289
Pohľadávky	0	0	0	0
Rezervy	10 620	0	0	10 620
Daňové straty	128 767	0	-42 455	86 312
Nevyužitá daňové odpočty	0	0	0	0
Ostatné	6 958	0	112 634	119 592
Celkom	137 345	12 237 289	79 179	12 453 813
Sadzbda dane z príjmov (v %)	21%	21%	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka (+)/daňový záväzok (-) vypočítaný	28 842	2 569 831	16 628	2 615 301
Vplyv zmeny sadzby dane			0	
Celková odložená daňová pohľadávka (+)/ daňový záväzok (-) po zmene sadzby	12 312		0	45 470
Odložená daňová pohľadávka zaúčtovaná	12 312		0	45 470
Odložený daňový záväzok	0		0	0

Spoločnosť vypočítala k 31. decembru 2020 odloženú daňovú pohľadávku vo výške 2 569 830,74 €.

Výška odloženej daňovej pohľadávky bola vypočítaná zo zaúčtovanej opravnej položky k dlhodobému finančnému majetku, kde existuje predpoklad a neistota možného uplatnenia tejto pohľadávky v budúcnosti. Vedenie spoločnosti uplatnilo zásadu opatrnosti a rozhodlo sa o tejto odloženej daňovej pohľadávke k 31. decembru 2020 neučtovať.

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

Názov položky	2020			2019		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-12 666 957	0,00		-72 078		
teoretická daň		-2 660 061	21%		-15 136	21%
Daňovo neuznané náklady	12 261 010	2 574 812		5 795	1 255	
Výnosy nepodliehajúce dani	-10 620	-2 230		-21 431	-4 501	
Vplyv nevykázanej odloženej daňovej pohľadávky	0	0		0	0	
Umorenie daňovej straty	0	0		0	0	
Zmena sadzby dane	0	0		0	0	
Iné	0	0		0	0	
Spolu		-87 479	6 %		-18 382	26%
Splatná daň z príjmov		0			0	0
Odložená daň z príjmov		-33 158			0	0
Celková daň z príjmov		-33 158			0	0

INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

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

Po 31. decembri 2020 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2020.

TRANSAKCIE SO SPRIAZNENÝMI STRANAMI

1. Transakcie medzi Spoločnosťou a spriaznenými osobami

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	2020	2019
Poskytnuté pôžičky	Materská účtovná jednotka	36 550 622	26 517 727
Výnosové úroky	Materská účtovná jednotka	1 968 017	1 527 368
Nákladové úroky	Materská účtovná jednotka	0	0
Nákup dlhových CP	Materská účtovná jednotka	6 810 260	12 523 369
Ostatné záväzky z obchodného styku	Ostatné spriaznené strany	108 225	842 667
Nákup finančných služieb	Ostatné spriaznené strany	0	0
Náklady budúcich období - dlhodobé	Ostatné spriaznené strany	32 345	701 205

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

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

OSTATNÉ INFORMÁCIE

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

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

PREHLAD 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 1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2020
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	5 000	1	0	0	5 001
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, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	22 920	0	0	0	22 920
Neuhradená strata minulých rokov	-83 720	-89 378	0	0	-173 098
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-89 378	-12 666 957	89 378	0	-12 666 957
Vlastné imanie spolu	-120 178	-12 756 334	89 378	0	-12 787 134

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, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	22 920	0	0	22 920
Neuhradená strata minulých rokov	-83 720	0	0	0	-83 720
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	25 420	0	25 420	0	0
Vlastné imanie spolu	-30 800	25 420	25 420	0	-30 800

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

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

Hodnota splateného základného imania predstavuje 25 000 EUR.

2. Vysporiadanie hospodárskeho výsledku za rok 2019

Strata za rok 2019 (89 378,13 eur) bola preúčtovaná v plnej výške na účet Neuhradených strát.

PREHEAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Na účely uvádzania údajov v prehľade peňažných tokov sa rozumie:

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

Spoločnosť zostavila prehľad peňažných tokov pomocou nepriamej metódy:

Názov položky	2020	2019
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-12 666 957	-72 078
<i>Úpravy o nepeňažné operácie:</i>		
Zmena stavu rezerv	0	0
Úrokové náklady (netto)	1 539 091	1 925 861
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-11 127 866	1 853 783
<i>Zmena pracovného kapitálu:</i>		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	403 761	-448 505
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	2 428 213	2 185 977
Prevádzkové peňažné toky	-8 295 892	3 591 255
Názov položky	2020	2019
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	-8 295 892	3 591 255
Zaplatené úroky	-3 507 108	-3 453 229
Prijaté úroky	1 968 017	1 527 368
Vyplatené dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-9 834 983	1 665 394
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Obstaranie finančných investícií	9 582 868	9 035 290
Poskytnuté dlhodobé pôžičky	280 297	-10 756 890
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	9 863 165	-1 721 600
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	0	0
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom		
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	28 180	-56 206
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	29 845	86 052
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	58 026	29 846