

Prekladateľ: Mgr. Barbora Boldižarová Hajková, Letná 14, 040 01 Košice, Slovenská republika

Zadávateľ: NRV Translation s.r.o., Homolova 15, 841 02 Bratislava, Slovenská republika

Číslo spisu/objednávky: 2021 337

Preklad číslo **1136/2021** z jazyka anglického do jazyka slovenského

Predmet prekladu: Ročná účtovná závierka

Počet strán prekladanej listiny: 24

Počet strán preloženej listiny: 24

Počet vyhotovení: 1

Miesto a dátum: Košice, 03. august 2021

Translator: Mgr. Barbora Boldižarová Hajková, Letná 14, 040 01 Košice, Slovak Republic

Client: NRV Translation s.r.o., Homolova 15, 841 02 Bratislava, Slovak Republic

File/Order number: 2021 337

Translation number **1136/2021** from English language into Slovak language

Subject matter of the translation: Annual Accounts

Number of pages of the original document: 24

Number of pages of the translation: 24

Number of copies: 1

Place and date: Košice, 03 August 2021

Ikopart 1
« Société Anonyme »

R.C.S Luxembourg B88490

ANNUAL ACCOUNTS
For the year ended on 31st December 2020

To the Shareholder of

Ikopart 1 (Société Anonyme)

Report on the Audit of the Financial Statements

Opinion

We have audited the financial statements of Ikopart 1 (Société Anonyme) (the “Company”), which comprise the balance sheet as at 31 December 2020, and the profit and loss account for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2020, and of the results of its operations for the year then ended in accordance with Luxembourg legal and regulatory requirements relating to the preparation and presentation of the financial statements.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with the Law of 23 July 2016 on the audit profession (Law of 23 July 2016) and with International Standards on Auditing (ISAs) as adopted for Luxembourg by the “Commission de Surveillance du Secteur Financier” (CSSF). Our responsibilities under the Law of 23 July 2016 and ISAs as adopted for Luxembourg by the CSSF are further described in the « Responsibilities of “réviseur d’entreprises agréé” for the Audit of the financial statements » section of our report. We are also independent of the Company in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants, including International Independence Standards, issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) as adopted for Luxembourg by the CSSF together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements, and have fulfilled our other ethical responsibilities under those ethical requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Responsibilities of the Board of Directors and Those Charged with Governance for the financial statements

The Board of Directors is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with Luxembourg legal and regulatory requirements relating to the preparation and presentation of the financial statements, and for such internal control as the Board of Directors determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, the Board of Directors is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the Board of Directors either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Those charged with governance are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

Responsibilities of the “réviseur d'entreprises agréé” for the Audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue a report of “réviseur d'entreprises agréé” that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with the amended Law dated 23 July 2016 and with ISAs as adopted for Luxembourg by the CSSF will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with the amended Law dated 23 July 2016 and with ISAs as adopted for Luxembourg by the CSSF, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

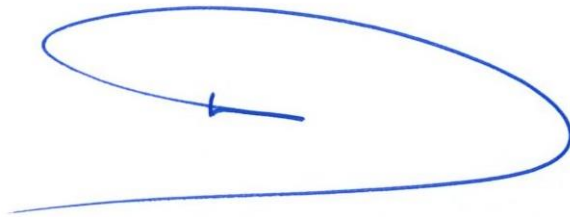
- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Board of Directors.
- Conclude on the appropriateness of Board of Directors use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on

the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our report of "réviseur d'entreprises agréé" to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our report of "réviseur d'entreprises agréé". However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

RSM Audit Luxembourg
Cabinet de Révision agréé

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop that ends in a horizontal line.

Pierre LEROY
Partner

Luxembourg, 21 June 2021

Abridged balance sheet in EUR as at 31st December 2020

ASSETS		Note(s)	31.12.2020	31.12.2019
C.	Fixed assets		44,098,874.58	23,130,417.76
III.	Financial assets	4	44,098,874.58	23,130,417.76
D.	Current assets		1,502,875.57	5,364,818.13
II.	Debtors	5	1,465,912.28	1,669,539.72
a)	becoming due and payable within one year		46,093.60	1,313,561.64
b)	becoming due and payable after more than one year		1,419,818.68	355,978.08
IV.	Cash at bank and in hand		36,963.29	3,695,278.41
TOTAL (ASSETS)			45,601,750.15	28,495,235.89

The accompanying notes form an integral part of these annual accounts.

Abridged balance sheet in EUR as at 31st December 2020

CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES	Note(s)	31.12.2020	31.12.2019
A. Capital and reserves		10,841,203.72	5,599,177.92
I. Subscribed capital	6	500,000.00	500,000.00
IV. Reserves	7	50,000.00	50,000.00
V. Profit or loss brought forward	8	5,049,177.92	1,756,097.01
VI. Profit or loss for the financial year	8	5,242,025.80	3,293,080.91
B. Provisions	9	3,700.00	3,700.00
C. Creditors	10	34,756,846.43	22,892,357.97
a) becoming due and payable within one year		875,616.06	602,856.83
b) becoming due and payable after more than one year		33,881,230.37	22,289,501.14
TOTAL (CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES)		45,601,750.15	28,495,235.89

The accompanying notes form an integral part of these annual accounts.

**Profit and loss account in EUR for the period from
1st January 2020 to 31st December 2020**

PROFIT AND LOSS ACCOUNT		Note(s)	31.12.2020	31.12.2019
1.	Net turnover	11	2,703.60	49,328.95
5.	Raw materials and consumables and other external expenses		-135,317.49	-199,792.76
a)	Raw materials and consumables		-2,703.60	-16,708.10
b)	Other external expenses		-132,613.89	-183,084.66
9.	Income from participating interests		4,966,312.32	3,255,696.30
a)	derived from affiliated undertakings		4,966,312.32	3,255,696.30
11.	Other interest receivable and similar income		1,006,529.65	655,595.14
a)	derived from affiliated undertakings		975,464.05	649,617.05
b)	other interest and similar income		31,065.60	5,978.09
14.	Interest payable and similar expenses		-576,802.28	-457,261.72
a)	concerning affiliated undertakings		-576,802.28	-457,261.71
b)	other interest and similar expenses		0.00	-0.01
16.	Profit or loss after taxation		5,263,425.80	3,303,565.91
17.	Other taxes not shown under items 1 to 16		-21,400.00	-10,485.00
18.	Profit or loss for the financial year	8	5,242,025.80	3,293,080.91

The accompanying notes form an integral part of these annual accounts.

Cash Flow Statement as at 31st December 2020

	2020	2019
	EUR	EUR
Profit for the year	5 242 025,80	3 293 080,91
Adjustment for :		
Finance income	- 1 006 529,65	- 655 595,14
Income tax expense	21 400,00	10 485,00
Impairment loss on shares in affiliated undertakings	40 000,00	-
Dividend received	- 4 966 312,32	- 3 255 696,30
Finance cost	536 802,28	457 261,72
	- 132 613,89	- 150 463,81
Operating cash flows before movements in working capital		
Decrease in trade and other receivables	20 503,04	31 299,12
Increase in trade and other payables	29 098,50	29 274,73
Cash generated from operations	49 601,54	60 573,85
Income tax paid	- 12 269,77	- 22 915,00
Net cash from operating activities	- 95 282,12	- 112 804,96
Investing activities		
Acquisitions of shares in affiliated undertakings	- 33 750,00	- 19 125,00
Advance of loan receivables	- 21 827 775,00	- 11 875 000,00
Receipt of loan receivables	2 068 492,00	7 499 230,28
Net cash used in investing activities	- 19 793 033,00	- 4 394 894,72
Financing activities		
Repayment loan payables	-	- 404 464,22
Proceeds from loan payables	16 230 000,00	7 400 000,00
Net cash from financing activities	16 230 000,00	6 995 535,78
Net increase/(decrease) from financing activities	- 3 658 315,12	2 487 836,10
Cash and cash equivalent at beginning of year	3 695 278,41	1 207 442,31
Cash and cash equivalent at end of the year	36 963,29	3 695 278,41

Cash Flow Statement as at 31st December 2019

	2019	2018
	EUR	EUR
Profit for the year	3 293 080,91	1 823 330,59
Adjustment for :		
Finance income	- 655 595,14	- 510 887,50
Write off overpayment	-	20,00
Income tax expense	10 485,00	12 270,00
Dividend received	- 3 255 696,30	- 1 656 430,37
Finance cost	457 261,72	222 223,46
	- 150 463,81	- 109 473,82
Operating cash flows before movements in working capital		
Decrease/(increase) in trade and other receivables	31 299,12	- 13 574,46
Increase/(decrease) in trade and other paybles	29 274,73	- 5 351,89
Cash generated from operations	60 573,85	18 926,35
Income tax paid	- 22 915,00	2 427,50
Net cash from operating activities	- 112 804,96	- 125 972,67
Investing activities		
Acquisitions of shares in affiliated undertakings	- 19 125,00	- 30 875,00
Advance of loan receivables	- 11 875 000,00	- 10 715 000,00
Receipt of loan receivables	7 499 230,28	1 850 119,86
Net cash used in investing activities	- 4 394 894,72	- 8 895 755,14
Financing activities		
Repayment loan payables	- 404 464,22	- 870 000,00
Proceeds from loan payables	7 400 000,00	11 015 147,96
Net cash from financing activities	6 995 535,78	10 145 147,96
Net increase/(decrease) from financing activities	2 487 836,10	1 123 420,15
Cash and cash equivalent at beginning of year	1 207 442,31	84 022,16
Cash and cash equivalent at end of the year	3 695 278,41	1 207 442,31

NOTES TO THE ANNUAL ACCOUNTS ON 31ST DECEMBER 2020

Note 1 - GENERAL INFORMATION.....	7
Note 2 - PRESENTATION OF THE COMPARATIVE FINANCIAL DATA	7
Note 3 - SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES.....	7
Note 3.1 - Basis of preparation	7
Note 3.2 - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES.....	8
Note 3.2.1 - Financial assets.....	8
Note 3.2.2 - Debtors.....	8
Note 3.2.3 - Foreign currency translation	8
Note 3.2.4 - Provisions	8
Note 3.2.5 - Creditors.....	9
Note 3.2.6 - Net turnover.....	9
Note 4 - FINANCIAL FIXED ASSETS.....	9
Note 5 - DEBTORS.....	11
Note 6 - SUBSCRIBED CAPITAL	11
Note 7 - RESERVES.....	11
Note 7.1 - Legal Reserve.....	11
Note 8 - MOVEMENT FOR THE YEAR ON THE RESERVES AND PROFIT AND LOSS ITEMS	12
Note 9 - PROVISIONS.....	12
Note 10 - CREDITORS.....	13
Note 11 - NET TURNOVER	13
Note 12 - STAFF	13
Note 13 - TAXATION	13
Note 14 - OFF-BALANCE SHEET COMMITMENTS	13
Note 15 - SUBSEQUENT EVENTS	14
Note 16 – OTHER INDICATIONS.....	15

Ikopart 1
« Société Anonyme »
RCS Luxembourg : B88490

Note 1 - GENERAL INFORMATION

Ikopart 1 (hereafter "the Company") was incorporated on 19th July 2002 and is organized under the laws of Luxembourg as a « société anonyme » for an unlimited period.

The registered office of the Company is established at 1, Rue Petermelchen L-2370 Howald.

The Company's financial year starts on 1st January and ends on 31st December of each year.

The purpose of the Company is to acquire participations, in any form whatsoever, in other Luxembourg or foreign companies, as well as the management, control and development of these participations.

The Company may acquire, by way of contribution, subscription, option, purchase and in any other way real estate and movable securities of any kind and realize them by sale, transfer, exchange or otherwise.

The Company may also acquire and develop any patents and other rights attaching to or complementary to such patents.

The Company may borrow and grant to other companies in which the Company holds an interest, all loans, advances or guarantees.

The Company may also carry out any real estate, movable, commercial, industrial and financial transactions necessary and useful for the achievement of the Company's object.

Note 2 - PRESENTATION OF THE COMPARATIVE FINANCIAL DATA

For reasons of comparability with the balances as of December 31, 2020, certain balance sheet and profit and loss account items as of December 31, 2019 have been reclassified following the application of the standardized chart of accounts as of January 1, 2020, in accordance with the Grand Ducal Regulation of September 12, 2019.

Note 3 - SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

Note 3.1 - Basis of preparation

The annual accounts have been prepared in accordance with Luxembourg legal and regulatory requirements under the historical cost convention.

The accounting records and annual accounts are prepared in Euro.

Accounting policies and valuation rules are, besides the ones laid down by the law of 19 December 2002 as amended, determined and applied by the Board of Directors.

The preparation of annual accounts requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires the Board of Directors to exercise their judgment in the process of applying the accounting policies. Changes in assumptions may have a significant impact on the annual accounts in the period in which the assumptions changed. Management believes that the underlying assumptions are appropriate and that the annual accounts therefore present the financial position and results fairly.

The Company makes estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities in the next financial year. Estimates and judgments are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are believed to be reasonable under the circumstances.

Based on the criteria defined by Luxembourg law, the Company is exempt for the obligation to draw up consolidated accounts and a consolidated management report for the year ended 31st December 2020. Therefore, in accordance

with the legal provisions, the annual accounts were presented on a non-consolidated basis for approval of the Board of Directors during the Annual General Meeting.

Note 3.2 - SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The main valuation rules applied by the Company are the following:

Note 3.2.1 - Financial assets

Valuation at purchase price

- Shares in affiliated undertakings are valued at acquisition cost. The acquisition cost is calculated by adding the costs to the purchase price.
- The loans to related companies are valued at nominal value.

In case of durable depreciation in value according to the opinion of Board of Directors, value adjustments are made in respect of financial fixed assets, so that they are valued at the lower figure to be attributed to them at the balance sheet date. These value adjustments if the reasons for which the value adjustments were made have ceased to apply.

Note 3.2.2 - Debtors

Debtors are valued at their nominal value. They are subject to value adjustments where their recovery is compromised. These value adjustments are not continued if the reasons for which the value adjustments were made have ceased to apply.

Note 3.2.3 - Foreign currency translation

Transactions expressed in currencies other than Euro are translated into Euro at the exchange rate effective at the time of the transaction. Formation expenses and long-term assets expressed in currencies other than Euro are translated into Euro at the exchange rate effective at the time of the transaction. At the balance sheet date, these assets remain translated at historical exchange rates.

Cash at bank is translated at the exchange rate effective at the balance sheet date. Exchange losses and gains are recorded in the profit and loss account of the year.

Other assets and liabilities are translated separately respectively at the lower or at the higher of the value converted at the historical exchange rate or the value determined on the basis of the exchange rates effective at the balance sheet date. The unrealized exchange losses are recorded in the profit and loss account. The exchange gains are recorded in the profit and loss account at the moment of their realization. Where there is an economic link between an asset and a liability, these are valued in total according to the method described above and the net unrealized losses are recorded in the profit and loss account whereas the net unrealized exchange gains are not recognized.

Note 3.2.4 - Provisions

Provisions are intended to cover charges or debts, the nature of which is clearly defined and which, at the date of the balance sheet, are either likely to be incurred or certain to be incurred but uncertain as to their amount or the date on which they will arise.

Provisions may also be created to cover charges that have originated in the financial year under review or in a previous financial year, the nature of which is clearly defined and which, at the date of the balance sheet, are either likely to be incurred or certain to be incurred but uncertain as to their amount or the date on which they will arise.

Note 3.2.5 - Creditors

Debts are recorded at their reimbursement value. Where the amount repayable on account is greater than the amount received, the difference is recorded in the profit and loss account when the debt is issued.

Note 3.2.6 - Net turnover

The net turnover comprises the amounts derived from the sale of products and the provision of services falling within the Company's ordinary activities, after deductions of sales rebates and value added tax and other taxes directly linked to the turnover.

Note 4 - FINANCIAL FIXED ASSETS

The movements for the year are as follows:

	Affiliated undertakings		Total
	Shares EUR	Loans EUR	EUR
Gross book value - opening balance	228,250.00	22,902,167.76	23,130,417.76
Additions for the year	47,250.00	21,770,464.05	21,817,714.05
Disposals for the year	40,000.00	2,068,492.23	2,108,492.23
Transfers for the year	0.00	1,259,235.00	1,259,235.00
Gross book value - closing balance	235,500.00	43,863,374.58	44,098,874.58
Accumulated value adjustment - opening	0.00	0.00	0.00
Accumulated value adjustment - closing	0.00	0.00	0.00
Net book value - closing balance	235,500.00	43,863,374.58	44,098,874.58
Net book value - opening balance	228,250.00	22,902,167.76	23,130,417.76

Ikopart 1
« Société Anonyme »
RCS Luxembourg : B88490

Company name	Registered address	Capital held fraction	Closure date	Equity at closure date (EUR)	Result at closure date (EUR)
1.Racianska s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	95%	31/12/2020	3 221 007	20 801
Arboria BD2 s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	100%	31/12/2020	59 046	-21 620
Arboria BD4 s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	100%	31/12/2020	26 699	-14 708
Arboria BD5 s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31/12/2020	-170 894	-236 517
Arboria BD6 s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31/12/2020	125 921	262 906
Arboria BD7 s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31/12/2020	41 607	-3 727
Arboria D1 s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31/12/2020	43 976	-3 096
Arboria D4 s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31/12/2020	43 535	-3 097
Arboria E1 s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31/12/2020	-34 248	-32 719
Arboria Land Development s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31/12/2020	1 623 571	307 211
Arboria Land Development II s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31/12/2020	31 068	-8 316
Arboria Piestanska BD1 s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31/12/2020	-412 223	-328 558
Bytrex s.r.o.	Turcianska 2, SK-82109 Bratislava	90%	31/12/2020	39 511	20 723
IKD Male Krasnany BD2 s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31/12/2020	60 318	-6 166
L-Property Living s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31/12/2020	7 191	-309
Lucron Finance s.r.o.	Zahradnicka 36, SK-82108 Bratislava	100%	31/12/2020	192 697	81 956
Lucron Real Estate s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31/12/2020	17 324	9 824
Male Krasnany Land Development s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	100%	31/12/2020	517 846	-66 419
Nesto B s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31/12/2020	5 941	-1 559
Nesto C s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31/12/2020	5 936	-1 564
Nesto Juh Land Development s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31/12/2020	-9 835	-9 780
Nesto Sever Land Development s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31/12/2020	38 248	-11 350
Rakyta Land Development a.s.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	45%	31/12/2020	50 808	-13 788
Urban Residence BD1 s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31/12/2020	49 457	-171 409
Urban Residence BD2 s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31/12/2020	112 372	48 109
Urban Residence BD3 s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31/12/2020	780 292	5 580
Urban Residence BD4 s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31/12/2020	-256 207	-207 761
Urban Residence Retail s.r.o.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31/12/2020	-8 780	59 735
Vydrica Development a.s.	Legionarska 10, SK-81107 Bratislava	45%	31/12/2020	-1 098 343	-643 821

Note 5 - DEBTORS

Debtors are composed as follows:

	2020	2019
	EUR	EUR
Other receivables within one year		
Corporate income tax	29,890.00	17,620.00
Other miscellaneous receivables	13,500.00	0.00
Amounts owed by affiliated undertakings		
Other receivables	0.00	1,259,235.00
Other receivables after one year		
Loan to related party	339,156.99	0.00
Loan to third party	1,080,661.69	355,978.08
Trade receivables due and payable within one year		
Customers	2,703.60	36,706.64
Total	1,465,912.28	1,669,539.72

Note 6 - SUBSCRIBED CAPITAL

The subscribed capital amounts to EUR 500,000.00 and is divided into 5000 shares with a nominal value of EUR 100.00 fully paid up.

Note 7 - RESERVES

Note 7.1 - Legal Reserve

The Company is required to allocate a minimum of 5% of its annual net income to a legal reserve, until this reserve equals 10% of the subscribed share capital. This reserve may not be distributed.

Note 8 - MOVEMENT FOR THE YEAR ON THE RESERVES AND PROFIT AND LOSS ITEMS

The movements for the year are as follows:

	Legal reserve	Profit or loss brought forward	Profit or loss for the financial year
	EUR	EUR	EUR
As at 31/12/2019	50,000.00	1,756,097.01	3,293,080.91
Movements for the year:			
- Allocation of previous year's profit or loss	0.00	3,293,080.91	-3,293,080.91
- Profit or loss for the year	0.00	0.00	5,242,025.80
As at 31/12/2020	50,000.00	5,049,177.92	5,242,025.80

Note 9 - PROVISIONS

Provisions are made up as follows:

	2020	2019
	EUR	EUR
Other provisions		
Operating provisions	3,700.00	3,700.00
Total	3,700.00	3,700.00

The provisions for taxation was moved to creditors less than one year due to the entry into force of the 2020 chart of accounts. For the comparability reason the same was done for 2019.

Note 10 - CREDITORS

Amounts due and payable for the accounts shown under “creditors” are as follows:

	Within one year EUR	After one year EUR	Total 2020 EUR	Total 2019 EUR
Trade creditors	66,648.60	0.00	66,648.60	51,050.10
Amounts owed to affiliated undertakings	763,582.46	33,881,230.37	34,644,812.83	22,830,822.87
Tax debts	31,885.00	0.00	31,885.00	10,485.00
Other debts	13,500.00	0.00	13,500.00	0.00
Total	875,616.06	33,881,230.37	34,756,846.43	22,892,357.97

Note 11 - NET TURNOVER

Net turnover is broken down as follows:

	2020 EUR	2019 EUR
Sales of services not mentioned above	0.00	32,620.85
Other components of turnover	2,703.60	16,708.10
Total	2,703.60	49,328.95

Note 12 - STAFF

There were no staff employed during the year.

Note 13 - TAXATION

The Company is subject to the general taxation rules applicable to commercial companies in Luxembourg.

Note 14 - OFF-BALANCE SHEET COMMITMENTS

The company has granted the following corporate guarantees providing additional security for granted external financing to its subsidiaries:

- Guarantee for repayment of the issued corporate bonds by the subsidiary Lucron Finance, s.r.o. in the nominal value of EUR 10,000,000.00.
- Guarantee for repayment of the land financing in project Arboria, Trnava for the subsidiary Arboria Land Development, s.r.o. Total outstanding loan amount is EUR 6,400,000.00.

Ikopart 1

« Société Anonyme »

RCS Luxembourg : B88490

- Guarantee for repayment of the remaining purchase price in the amount of 4,559,000.00 EUR by the subsidiary Arboria Land Development II, s.r.o. (former Snappy Project, s.r.o). The subsidiary bought additional land plots for extension of the project Arboria in Trnava with postponed payment of the purchase price.
- Guarantee for repayment of the loan for financing of operation of commercial premises for its subsidiary Urban Residence Retail s.r.o. The remaining outstanding loan amount at year end was EUR 4,137,500.00.

The company is additionally in the role of limited guarantor where the only way the pledgee may apply any right of these guarantees is enforcement of the pledge on the shares in company's subsidiaries:

- Arboria Piestanska BD1, s.r.o. – from the title of financing of the construction of residential project Arboria Juzna in Trnava. The nominal value of the shares owned by the company in this subsidiary is EUR 6,750.00.
- Arboria BD5, s.r.o. – from the title of financing of the construction of residential project Arboria Suhvezdna in Trnava. The nominal value of the shares owned by the company in this subsidiary is EUR 6,750.00.

The Company has additionally pledged (towards institutions financing its subsidiaries) all the shares it holds in the following entities:

- Arboria Land Development s.r.o. – the nominal value of the shares owned by the company in this subsidiary is EUR 9,000.00.
- Urban Residence Retail s.r.o. – the nominal value of the shares owned by the company in this subsidiary is EUR 6,750.00.
- Arboria Piestanska BD1, s.r.o. – the nominal value of the shares owned by the company in this subsidiary is EUR 6,750.00.
- Arboria BD5, s.r.o. – the nominal value of the shares owned by the company in this subsidiary is EUR 6,750.00.
- Rakyta Land Development, a.s. – the nominal value of the shares owned by the company in this subsidiary is EUR 11,250.00.

Note 15 - SUBSEQUENT EVENTS

We carefully monitor current impacts and limitations caused by measures taken in efforts to prevent spread of COVID19 illness on our business activities. We evaluate on regular basis the current situation, expectations of further development, we analyze possible scenarios and consider potential impacts. Based on up to date development we came to the conclusion, that extraordinary events linked to spread of COVID19 illness have resulted in moderate slow-down of construction works of running projects due to strict preventive measures as well as slow-down in sales of residential and not residential units. Realization of running projects as well as preparation of new projects continues and we currently do not expect considerable negative impact on profitability of projects or considerable delay in completion of running projects or start of new projects currently in preparation compared to initial plans. We expect no impact on capability of our company to continue in fulfilling of our commitments and liabilities.

Ikopart 1
« Société Anonyme »
RCS Luxembourg : B88490

Note 16 – OTHER INDICATIONS

The assembly decides to carry forward the profit of 5,242,025.80 EUR as follow:

Results carried forward	5,242,025.80 EUR
Total	5,242,025.80 EUR

Board of Directors until the general meeting to be held during the year 2026

Eric Lux, director, 1, rue Peternelchen, L-2370 Howald, Managing Director;

Quentin Vercauteren Drubbel, private employee, 1, rue Peternelchen, L-2370 Howald;

Romain Bontemps, private employee, 1, rue Peternelchen, L-2370 Howald.

Statutory Auditor until the general meeting to be held during the year 2026

Compliance & Control, 7, rue de Bitbourg, L-1273 Luxembourg, R.C.S. B172.

Detailed balance sheet in EUR as at 31st December 2020

ASSETS		31.12.2020	31.12.2019
C.	Fixed assets	44,098,874.58	23,130,417.76
III.	Financial assets	44,098,874.58	23,130,417.76
	Shares - Arboria BD2 s.r.o.	5,000.00	5,000.00
	Shares - Arboria BD4 s.r.o.	5,000.00	5,000.00
	Shares - Nesto Juh Land Development	9,000.00	9,000.00
	Shares - IKD Male Krasnany BD1 s.r.o.	0.00	15,000.00
	Shares - IKD Male Krasnany BD2 s.r.o.	9,000.00	9,000.00
	Shares - IKD Male Krasnany BD3 s.r.o.	0.00	15,000.00
	Shares - IKD Male Krasnany BD4 s.r.o.	0.00	5,000.00
	Shares - IKD Male Krasnany BD5 s.r.o.	0.00	5,000.00
	Shares - 1.Racianska s.r.o.	14,250.00	14,250.00
	Shares - Malé Krasnany Land Dev. s.r.o.	15,000.00	15,000.00
	Shares - Urban Residence BD1 s.r.o.	9,000.00	9,000.00
	Shares - Urban Residence BD2 s.r.o.	9,000.00	9,000.00
	Shares - Urban Residence BD3 s.r.o.	9,000.00	9,000.00
	Shares - Bytrex s.r.o.	9,000.00	9,000.00
	Shares - Urban Residence BD4 s.r.o.	9,000.00	9,000.00
	Shares - Arboria Land Dev s.r.o.	9,000.00	9,000.00
	Shares - Arboria BD6 s.r.o.	6,750.00	6,750.00
	Shares - Arboria Piestanska BD1 s.r.o.	6,750.00	6,750.00
	Shares - Arboria E1 s.r.o.	6,750.00	6,750.00
	Shares - Nesto Sever Land Devel. s.r.o.	6,750.00	6,750.00
	Shares - Lucron Finance s.r.o.	5,000.00	5,000.00
	Shares - Vydrica Development a.s.	12,375.00	12,375.00
	Shares - Arboria BD5 s.r.o.	6,750.00	6,750.00
	Shares - Urban Residence Retail s.r.o.	6,750.00	6,750.00
	Shares - Arboria Land Develop.II s.r.o.	6,750.00	6,750.00
	Shares - Rakyta land developent S.A.	12,375.00	12,375.00
	Shares - Arboria BD7 s.r.o.	6,750.00	0.00
	Shares - Arboria D1 s.r.o.	6,750.00	0.00
	Shares - Arboria D4 s.r.o.	6,750.00	0.00
	Shares - Lucron real Estate s.r.o.	6,750.00	0.00
	Shares - L-Property Living s.r.o.	6,750.00	0.00
	Shares - Nesto B s.r.o	6,750.00	0.00
	Shares - Nesto C s.r.o	6,750.00	0.00
	Owed - Arboria Land Dev s.r.o.	5,388,728.63	2,469,204.51
	Owed - Arboria Piestanska BD1 s.r.o.	0.00	1,493,403.44
	Owed - Arboria E1 s.r.o.	1,007,344.16	5,505.79
	Owed - Nesto Juh Land Development	4,881,581.57	1,329,478.64
	Owed - IKD Malé Krasnany BD2 s.r.o.	500,000.00	500,000.00
	Owed - Urban Residence BD3	90,000.00	90,000.00

ASSETS		31.12.2020	31.12.2019
	<i>Owed - Nesto Sever Land Develop. s.r.o.</i>	15,041,583.38	7,195,126.80
	<i>Owed - Lucron Finance s.r.o.</i>	200,000.00	200,000.00
	<i>Owed - Vydrica Development a.s.</i>	8,194,044.03	6,032,091.10
	<i>Owed - Arboria BD5 s.r.o.</i>	1,428,798.48	1,373,699.94
	<i>Owed - Urban Residence BD4 S.R.O.</i>	0.00	512,328.77
	<i>Owed - Arboria Land Development II s.r.o</i>	3,814,938.23	1,701,328.77
	<i>Owed - Rakyta Land Development</i>	2,006,613.70	0.00
	<i>Owed - URR s.r.o.</i>	1,309,742.40	0.00
D.	Current assets	1,502,875.57	5,364,818.13
II.	Debtors	1,465,912.28	1,669,539.72
a)	becoming due and payable within one year	46,093.60	1,313,561.64
	<i>Customers</i>	2,703.60	1,304.96
	<i>Customers (IC)</i>	0.00	35,401.68
	<i>Owed - URR s.r.o.</i>	0.00	1,259,235.00
	<i>ADV. IF - 2018</i>	0.00	12,270.00
	<i>ADV. IF - 2019</i>	12,270.00	0.00
	<i>ADV. IF - 2020</i>	12,270.00	0.00
	<i>ADV. IRC - 2013</i>	535.00	535.00
	<i>ADV. IRC - 2014</i>	1,605.00	1,605.00
	<i>ADV. IRC - 2015</i>	3,210.00	3,210.00
	<i>Receivables - Lucron BTR s.r.o.</i>	6,750.00	0.00
	<i>Receivables - Arboria Retail s.r.o.</i>	6,750.00	0.00
b)	becoming due and payable after more than one year	1,419,818.68	355,978.08
	<i>Receivables - Peaky Project s.r.o.</i>	1,080,661.69	355,978.08
	<i>Receivables - Lucron Group A.S.</i>	339,156.99	0.00
IV.	Cash at bank and in hand	36,963.29	3,695,278.41
	<i>Bank current account</i>	36,963.29	3,695,278.41
TOTAL ASSETS		45,601,750.15	28,495,235.89

Detailed balance sheet in EUR as at 31st December 2020

LIABILITIES		31.12.2020	31.12.2019
A.	Capital and reserves	10,841,203.72	5,599,177.92
I.	Subscribed capital	500,000.00	500,000.00
	<i>Subscribed capital</i>	<i>500,000.00</i>	<i>500,000.00</i>
IV.	Reserves	50,000.00	50,000.00
	<i>Legal reserve</i>	<i>50,000.00</i>	<i>50,000.00</i>
V.	Profit or loss brought forward	5,049,177.92	1,756,097.01
	<i>Results brought forward</i>	<i>5,049,177.92</i>	<i>1,756,097.01</i>
VI.	Profit or loss for the financial year	5,242,025.80	3,293,080.91
B.	Provisions	3,700.00	3,700.00
	<i>Operating provisions</i>	<i>3,700.00</i>	<i>3,700.00</i>
C.	Creditors	34,756,846.43	22,892,357.97
a)	becoming due and payable within one year	875,616.06	602,856.83
	<i>Suppliers</i>	<i>15,866.10</i>	<i>0.00</i>
	<i>Suppliers (IC)</i>	<i>0.00</i>	<i>208.10</i>
	<i>Suppliers - Invoices to be received</i>	<i>50,782.50</i>	<i>50,842.00</i>
	<i>Debt - IKD Male Krasnany BD3 s.r.o.</i>	<i>0.00</i>	<i>226,812.37</i>
	<i>Debt - IKD Male Krasnany BD4 s.r.o.</i>	<i>0.00</i>	<i>314,509.36</i>
	<i>Debt - Urban Residence BD2 s.r.o.</i>	<i>187,073.40</i>	<i>0.00</i>
	<i>Debt - Male Krasnany Land Development</i>	<i>563,009.06</i>	<i>0.00</i>
	<i>Debt - Lucron Real Estate s.r.o.</i>	<i>6,750.00</i>	<i>0.00</i>
	<i>Debt - L-Property Living s.r.o.</i>	<i>6,750.00</i>	<i>0.00</i>
	<i>Provision IF 2019</i>	<i>10,485.00</i>	<i>10,485.00</i>
	<i>Provision IF 2020</i>	<i>21,400.00</i>	<i>0.00</i>
	<i>Debt - Juraj Zachar</i>	<i>13,500.00</i>	<i>0.00</i>
b)	becoming due and payable after more than one year	33,881,230.37	22,289,501.14
	<i>Debt - Ikofin ldt.</i>	<i>8,567,420.61</i>	<i>8,503,300.60</i>
	<i>Debt - IKD Male Krasnany BD2 s.r.o.</i>	<i>723,509.87</i>	<i>709,167.12</i>
	<i>Debt - Urban Residence BD2 s.r.o.</i>	<i>0.00</i>	<i>1,951,294.03</i>
	<i>Debt - Urban Residence BD3 s.r.o.</i>	<i>0.00</i>	<i>2,618,673.98</i>
	<i>Debt - Iko Real Estate S.C.A. (LT)</i>	<i>24,303,307.33</i>	<i>8,225,715.27</i>
	<i>Debt - Arboria BD6 s.r.o.</i>	<i>286,992.56</i>	<i>281,350.14</i>
TOTAL LIABILITIES		45,601,750.15	28,495,235.89

**Detailed profit and loss account in EUR for the period from
1st January 2020 to 31st December 2020**

PROFIT AND LOSS ACCOUNT		31.12.2020	31.12.2019
1.	Net turnover	2,703.60	49,328.95
	<i>Sales of Services (IC)</i>	0.00	32,620.85
	<i>Recharged fees</i>	0.00	1,304.96
	<i>Recharged fees (IC)</i>	2,703.60	15,403.14
5.	Raw materials and consumables and other external expenses	-135,317.49	-199,792.76
a)	Raw materials and consumables	-2,703.60	-16,708.10
	<i>Rechargeable Expenses</i>	0.00	-1,304.96
	<i>Rechargeable Expenses (IC)</i>	-2,703.60	-15,403.14
b)	Other external expenses	-132,613.89	-183,084.66
	<i>Purchase Services (IC)</i>	-70,200.00	-70,200.00
	<i>Bank Fees</i>	-396.75	-181.75
	<i>Legal Fees</i>	-6,897.36	-352.00
	<i>Accounting fees</i>	-17,149.78	-20,429.24
	<i>Properties valuation fees</i>	-37,620.00	-88,020.00
	<i>Legal documents and litigation expenses</i>	0.00	-845.16
	<i>Travel Expenses (Management and Partners)</i>	0.00	-1,926.09
	<i>Express ship. (TNT, UPS)</i>	0.00	-604.92
	<i>Office supplies</i>	0.00	-175.50
	<i>Professional fees</i>	-350.00	-350.00
9.	Income from participating interests	4,966,312.32	3,255,696.30
a)	derived from affiliated undertakings	4,966,312.32	3,255,696.30
	<i>Income from shares in affiliated undert.</i>	4,966,312.32	3,255,696.30
11.	Other interest receivable and similar income	1,006,529.65	655,595.14
a)	derived from affiliated undertakings	975,464.05	649,617.05
	<i>Interest on amounts owed by affiliated u</i>	975,464.05	649,617.05
b)	other interest and similar income	31,065.60	5,978.09
	<i>Interests on other amounts receivable</i>	31,065.60	5,978.08
	<i>Other financial income</i>	0.00	0.01
14.	Interest payable and similar expenses	-576,802.28	-457,261.72
a)	concerning affiliated undertakings	-576,802.28	-457,261.71
	<i>Book value of shares sold in affiliated companies</i>	-40,000.00	0.00
	<i>Interest payable to affiliated undertakings</i>	-536,802.28	-457,261.71
b)	other interest and similar expenses	0.00	-0.01
	<i>Other financial charges</i>	0.00	-0.01
16.	Profit or loss after taxation	5,263,425.80	3,303,565.91
17.	Other taxes not shown under items 1 to 16	-21,400.00	-10,485.00

Ikopart 1
« Société Anonyme »
RCS Luxembourg : B88490

PROFIT AND LOSS ACCOUNT	31.12.2020	31.12.2019
<i>Wealth tax - Current - IF 2019</i>	<i>0.00</i>	<i>-10,485.00</i>
<i>Wealth tax - Current - IF 2020</i>	<i>-21,400.00</i>	<i>0.00</i>
18. Profit or loss for the financial year	5,242,025.80	3,293,080.91

Ikopart 1
« Société Anonyme »

R.C.S Luxembourg B88490

RO N  U TOVN  ZÁVIERKA
za rok končiaci 31. decembra 2020

Akcionárovi spoločnosti

Ikopart 1 (Société Anonyme)

Správa o audite účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti s 1 (Société Anonyme) (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2020, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu a poznámky k účtovnej závierke, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad.

Podľa nášho názoru priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz o finančnej situácii Spoločnosti k 31. decembru 2020 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade s luxemburskými zákonnými a regulačnými požiadavkami týkajúcimi sa zostavenia a prezentovania účtovnej závierky.

Základ pre názor

Audit sme vykonali v súlade so zákonom z 23. júla 2016 o audítorskej profesii (zákon z 23. júla 2016) a s Medzinárodnými audítorskými štandardmi (ISA) v znení, ktoré pre Luxembursko prijal výbor „Commission de Surveillance du Secteur Financier“ (CSSF). Naša zodpovednosť vyplývajúca zo zákona z 23. júla 2016 a z ISA v znení prijatom pre Luxembursko výborom CSSF je bližšie opísaná v časti našej správy „Zodpovednosť "réviseur d'entreprises agréé" za audit účtovnej závierky“. Zároveň sme nezávislí od Spoločnosti v súlade s Medzinárodným etickým kódexom pre profesionálnych účtovníkov vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti vydaných Radou pre medzinárodné etické štandardy pre účtovníkov (Kódex IESBA) v znení prijatom pre Luxembursko výborom CSSF, spolu s etickými požiadavkami, ktoré sú relevantné pre náš audit účtovnej závierky, a splnili sme aj ďalšie etické povinnosti, ktoré nám vyplývajú z týchto etických požiadaviek. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre naše stanovisko.

Zodpovednosť predstavenstva a osôb poverených riadením za účtovnú závierku

Predstavenstvo je zodpovedné za zostavenie a vernú prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade s luxemburskými zákonnými a regulačnými požiadavkami týkajúcimi sa zostavenia a prezentácie účtovnej závierky a za takú vnútornú kontrolu, ktorú predstavenstvo považuje za potrebnú na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je predstavenstvo zodpovedné za posúdenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, prípadne za zverejnenie záležitostí týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti a za použitie účtovného princípu nepretržitého pokračovania v činnosti, pokiaľ predstavenstvo nemá v úmysle pristúpiť k likvidácii Spoločnosť alebo ukončiť jej činnosť, alebo nemá inú reálnu možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené riadením sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť „Réviseur d'Entreprises Agréé“ za audit finančnej 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 „Réviseur d'Entreprises Agréé“, ktorá obsahuje náš názor. Primerané uistenie predstavuje vysoký stupeň uistenia, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný v súlade s novelizovaným zákonom z 23. júla 2016 a s ISA v znení prijatom pre Luxembursko výborom CSSF vždy odhalí prípadne existujúce významné nesprávnosti. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov prijaté na základe tejto účtovnej závierky.

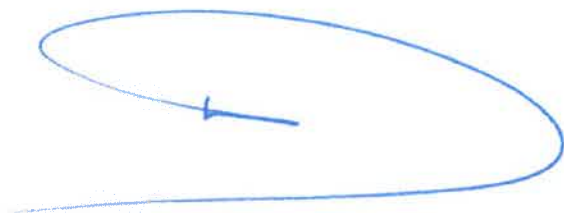
V rámci auditu v súlade s novelizovaným zákonom z 23. júla 2016 a s ISA v znení prijatom pre Luxembursko výborom CSSF počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a vykonávame audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na to, aby poskytli základ pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenia alebo obídenie vnútornej kontroly.
- Získavame poznatky o vnútornej kontrole relevantné pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť vnútornej kontroly Spoločnosti.
- Vyhodnocujeme vhodnosť použitých účtovných zásad a primeranosť účtovných odhadov a súvisiacich informácií zverejnených predstavenstvom.
- Na základe získaných audítorských dôkazov robíme závery o vhodnosti používania účtovného princípu nepretržitého pokračovania v činnosti Spoločnosti predstavenstvom a o tom, či existuje významná neistota súvisiaca s udalosťami alebo

- podmienkami, ktoré môžu významne spochybnit' schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že existuje významná neistota, sme povinní v našej správe „Réviseur d'Entreprises Agréé“ upozorniť na súvisiace informácie zverejnené v účtovnej závierke, alebo ak sú tieto zverejnené informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery sú založené na audítorských dôkazoch získaných do dátumu našej správy „Réviseur d'Entreprises Agréé“. Budúce udalosti alebo podmienky však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane zverejnených informácií ako aj to, či účtovná závierka verným spôsobom zobrazuje príslušné transakcie a udalosti.

Komunikujeme s osobami poverenými riadením okrem iného o plánovanom rozsahu a načasovaní auditu a o významných zisteniach auditu vrátane všetkých významných nedostatkov vo vnútornej kontrole, ktoré zistíme počas auditu.

RSM Audit Luxembourg
Cabinet de Révision agréé

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop with a horizontal line extending to the left and a vertical line extending downwards from the center of the loop.

Pierre LEROY
Partner

Luxemburg, 21. jún 2021

Skr ten  súvaha v EUR k 31. decembru 2020

AKTIVA	Poznámka	31.12.2020	31.12.2019
C. Investi�n� majetok		44.098.874,58	23.130.417,76
III. Finan�n� majetok	4	44.098.874,58	23.130.417,76
D. Obe�n� majetok		1.502.875,57	5.364.818,13
II. Pohľadávky	5	1.465.912,28	1.669.539,72
a) splatn� do jedného roka		46.093,60	1.313.561,64
b) splatn� za viac ako jeden rok		1.419.818,68	355.978,08
IV. Bankov� a pokladni�n� hotovosť		36.963,29	3.695.278,41
SPOLU (AKTIVA)		45.601.750,15	28.495.235,89

Prilo en  poznámky tvoria neoddeliteľn  súčasť tejto ročnej účtovnej závierky.

Skr ten súvaha v EUR k 31. decembru 2020

VLASTN IMANIE, REZERVY A ZÁVÄZKY	Poznámka	31.12.2020	31.12.2019
A. Vlastn imanie a rezervy		10.841.203,72	5.599.177,92
I. Upisan základn imanie	6	500.000,00	500.000,00
IV. Rezervy	7	50.000,00	50.000,00
V. Zisk alebo strata z minulých rokov	8	5.049.177,92	1.756.097,01
VI. Zisk alebo strata za finann rok	8	5.242.025,80	3.293.080,91
B. Rezervy	9	3.700,00	3.700,00
C. Zvzky	10	34.756.846,43	22.892.357,97
a) splatn do jedného roka		875.616,06	602.856,83
b) splatn za viac ako jeden rok		33.881.230,37	22.289.501,14
SPOLU (VLASTN IMANIE, REZERVY A ZÁVÄZKY)		45.601.750,15	28.495.235,89

Priloen poznámky tvoria neoddeliten s uas tejto ročnej účtovnej závierky.

**Výkaz ziskov a strát v EUR za obdobie od
 1.januára 2020 do 31.decembra 2020**

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT		Poznámka	31.12.2020	31.12.2019
1.	�ist�y obrat	11	2.703,60	49.328,95
5.	Suroviny a spotrebn�y materiál a ostatn� extern� náklady		-135.317,49	-199.792,76
a)	Suroviny a spotrebn�y materiál		-2.703,60	-16.708,10
b)	Ostatn� extern� náklady		-132.613,89	-183.084,66
9.	Výnosy z �cast�		4.966.312,32	3.255.696,30
a)	zisk�n� z prepojených podnikov		4.966.312,32	3.255.696,30
11.	Ostatn� �rokov� pohľadávky a podobn� výnosy		1.006.529,65	655.595,14
a)	zisk�n� z prepojených podnikov		975.464,05	649.617,05
b)	ostatn� �rokov� výnosy a podobn� výnosy		31.065,60	5.978,09
14.	Splatn� úroky a podobn� náklady		-576.802,28	-457.261,72
a)	týkajúce sa prepojených podnikov		-576.802,28	-457.261,71
b)	ostatn� �rokov� a podobn� náklady		0,00	-0,01
16.	Zisk alebo strata pred zdanením		5.263.425,80	3.303.565,91
17.	Ostatn� dane neuveden� v položkách 1 až 16		-21.400,00	-10.485,00
18.	Zisk alebo strata za finan�n� rok	8	5.242.025,80	3.293.080,91

Prilo en  poznámky tvoria neoddeliteľn  súčasť tejto ročnej účtovnej závierky.

Výkaz peňažných tokov k 31. decembru 2020

	2020	2019
	EUR	EUR
Zisk za rok	5 242 025,80	3 293 080,91
�prava o :		
Finan�n� výnosy	- 1 006 529,65	- 655 595,14
Náklady na daň z príjmov	21 400,00	10 485,00
Strata zo zn�izenia hodnoty podielov v prepojených podnikoch	40 000,00	-
Prijat� dividendy	- 4 966 312,32	- 3 255 696,30
Finan�n� náklady	536 802,28	457 261,72
	- 132 613,89	- 150 463,81
Peňažné toky z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu		
�bytok pohľadavok z obchodného styku a iných pohľadavok	20 503,04	31 299,12
Prírastok záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov	29 098,50	29 274,73
Peňažné prostriedky vytvoren� z prevádzok	49 601,54	60 573,85
Zaplaten� daň z príjmu	- 12 269,77	- 22 915,00
�ist� peňažné prostriedky z prevádzkovej činnosti	- 95 282,12	- 112 804,96
Investi�n� �innosť		
Nadobudnutie podielov v prepojených podnikoch	- 33 750,00	- 19 125,00
Z�lohov� platby úverových pohľadavok	- 21 827 775,00	- 11 875 000,00
Prijatie �verov�ch pohľadavok	2 068 492,00	7 499 230,28
�ist� peňažné prostriedky pou�it� na investi�n� činnosť	- 19 793 033,00	- 4 394 894,72
Finan�n� �innosť	-	- 404 464,22
Splatenie �verov�ch záväzkov	16 230 000,00	7 400 000,00
Výnosy z úverových záväzkov	16 230 000,00	6 995 535,78
�ist� peňažné prostriedky z finančnej činnosti	- 3 658 315,12	2 487 836,10
�ist� prírastok /(�bytok) z finančnej činnosti	3 695 278,41	1 207 442,31
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	36 963,29	3 695 278,41
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka		

Výkaz peňažných tokov k 31. decembru 2019

	2019	2018
	EUR	EUR
Zisk za rok	3 293 080,91	1 823 330,59
Úprava o:		
Finančné výnosy	- 655 595,14	- 510 887,50
Odpis preplatku	-	20,00
Náklady na daň z príjmov	10 485,00	12 270,00
Prijaté dividendy	- 3 255 696,30	- 1 656 430,37
Finančné náklady	457 261,72	222 223,46
	- 150 463,81	- 109 473,82
Peňažné toky z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu		
Úbytok /(prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	31 299,12	- 13 574,46
Prírastok /(úbytok) záväzkov z obchodného styku a iných záväzkov	29 274,73	- 5 351,89
Peňažné prostriedky vytvorené z prevádzok	60 573,85	18 926,35
Zaplatená daň z príjmu	- 22 915,00	2 427,50
Čisté peňažné prostriedky z prevádzkovej činnosti	- 112 804,96	- 125 972,67
Investičná činnosť		
Nadobudnutie podielov v prepojených podnikoch	- 19 125,00	- 30 875,00
Zálohové platby úverových pohľadávok	- 11 875 000,00	- 10 715 000,00
Prijatie úverových pohľadávok	7 499 230,28	1 850 119,86
Čisté peňažné prostriedky použité na investičnú činnosť	- 4 394 894,72	- 8 895 755,14
Finančná činnosť	- 404 464,22	- 870 000,00
Splatenie úverových záväzkov	7 400 000,00	11 015 147,96
Výnosy z úverových záväzkov	6 995 535,78	10 145 147,96
Čisté peňažné prostriedky z finančnej činnosti	2 487 836,10	1 123 420,15
Čistý prírastok /(úbytok) z finančnej činnosti	1 207 442,31	84 022,16
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	3 695 278,41	1 207 442,31
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka		

POZNÁMKY K ROČNEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE K 31. DECEMBRU 2020

Poznámka 1 – V�SEOBECN� INFORMÁCIE	7
Poznámka 2 - PREZENTÁCIA KOMPARATÍVNYCH FINAN�NNYCH ÚDAJOV	7
Poznámka 3 – ZHRNUTIE VÝZNAMNÝCH ÚČTOVNÝCH ZÁSAD	7
Poznámka 3.1 – Základ pre zostavenie	7
Poznámka 3.2 – V�ZNAMN� ��TOVN� ZÁSADY	8
Poznámka 3.2.1 – Finan�nny majetok	8
Poznámka 3.2.2 - Pohľadávky	8
Poznámka 3.2.3 – Prepočet cudzej meny	8
Poznámka 3.2.4 - Rezervy	8
Poznámka 3.2.5 - Z�v�zky	9
Poznámka 3.2.6 – �ist� obrat	9
Poznámka 4 – DLHODOB� FINAN�NNY MAJETOK	9
Poznámka 5 – POHLADÁVKY	11
Poznámka 6 – UP�SAN� Z�KLADN� IMANIE	11
Poznámka 7 - REZERVY	11
Poznámka 7.1 – Z�konn� rezerva	11
Poznámka 8 - POHYBY ZA ROK V POLOŽKÁCH ÚČTOV REZERV A ZISKU A STRÁT	12
Poznámka 9 - REZERVY	12
Poznámka 10 - ZÁVÄZKY	13
Poznámka 11 – ČISTÝ OBRAT	13
Poznámka 12 - ZAMESTNANCI	13
Poznámka 13 - ZDANENIE	13
Poznámka 14 – PODS�VAHOV� ZÁVÄZKY	13
Poznámka 15 – N�SLEDN� UDALOSTI	14
Poznámka 16 – OSTATN� INFORMÁCIE	15

Ikopart 1
« Société Anonyme »
RCS Luxembourg : B88490

Poznámka 1 – VŠEOBECN  INFORMÁCIE

Spoločnosť Ikopart 1, « Société Anonyme » (ďalej len „Spoločnosť“) bola založen  19. júla 2002 a vykonáva činnosť podľa zákonov Luxemburska ako « société anonyme » na dobu neur it .

Sidlo Spoločnosti je zriaden  na adrese 1, Rue Peternelchen L-2370 Howald.

Finan nny rok Spoločnosti za ina 1. januára a kon i 31. decembra každého roka.

Predmetom činnosti spoločnosti je nadobúdanie podielov v akejkoľvek forme v iných luxembursk ch alebo zahraničných spoločnostiach, ako aj správa, kontrola a zhodnocovanie týchto podielov.

Spoločnosť môže nadobúdať vkladom, upísaním, opciou, kúpou a akýmkoľvek iným spôsobom nehnuteľn  majetok a huteľn  zabezpečenia akéhokoľvek druhu a speňažiť ich predajom, prevodom, výmenou alebo iným spôsobom.

Spoločnosť môže tiež nadobúdať a vyvijať ak koľvek patenty a in  práva, ktoré sa viažu na tieto patenty alebo ich dop n j .

Spoločnosť môže požičiavať a poskytovať iným spoločnostiam, v ktorých má podiel, ak koľvek pôžičky, zálohy alebo záruky.

Spoločnosť tiež môže vykonávať ak koľvek transakcie s nehnuteľným majetkom, huteľn m majetkom, obchodn , priemyseln  a finan nne transakcie potrebn  a  u eln  na vykonávanie predmetu činnosti Spoločnosti.

Poznámka 2 – PREZENTÁCIA KOMPARATÍVNYCH FINANČNÝCH ÚDAJOV

Z dôvodu porovn teľnosti so zostatkami k 31. decembru 2020 boli niektor  poločky súvahy a výkazu ziskov a strát k 31. decembru 2019 reklasifikované po uplatnen  štandardizovanej  u tovnej osnovy od 1. januára 2020 v súlade s nariadením Veľkovejvodstva z 12. septembra 2019.

Poznámka 3 - ZHRNUTIE VÝZNAMNÝCH  U TOVN CH ZÁSAD

Poznámka 3.1 – Základ pre zostavenie

Ro n   u tovn  závierka bola zostaven  v súlade s luxemburskými právnymi a regula nymi požiadavkami podľa princípu historických nákladov.

 u tovn  záznamy a ro n   u tovn  závierka sú vypracování v eurách.

 u tovn  zásady a pravidlá oceňovania okrem tých, ktoré sú stanoven  zákonom z 19. decembra 2002 v znení neskorých predpisov, určuje a uplatňuje predstavenstvo.

Zostavenie ročnej  u tovnej závierky si vyžaduje použitie určitých kritických  u tovn ch odhadov. Vyžaduje si tiež, aby predstavenstvo pri uplatňovan   u tovn ch zásad uplatnilo svoj úsudok. Zmeny v predpokladoch môžu mať v znamn  vplyv na ro n   u tovn  závierku v období, v ktorom sa predpoklady zmenili. Vedenie je presved en , že z kladn  predpoklady sú primeran , a teda že ro n   u tovn  závierka verne zobrazuje finan n  situáciu a výsledky.

Spoločnosť robí odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú vykazov n  sumy majetku a záväzkov v nasledujúcom  u tovnom roku. Odhady a úsudky sa priebežne vyhodnocujú a vychádzajú z historických sk senosťi a iných faktorov vrátane o ak van  budúcich udalostí, ktoré sa za daných okolnosťi považu  za primeran .

Na základe krit ri  definov n ch luxemburským právom je Spoločnosť osloboden  od povinnosti zostaviť konsolidov n   u tovn  závierku a konsolidov n  správu o hospodárení za rok končiaci sa 31. decembra 2020.

Ikopart 1

« Société Anonyme »

RCS Luxembourg : B88490

V súlade s právnymi ustanoveniami bola preto ro n   tovn  závierka predlo en  na schválenie predstavenstvu počas výročného valného zhromaždenia ako nekonsolidovan   tovn  závierka.

Poznámka 3.2 – V ZNAMN   TVOVN  ZÁSADY

Hlavn  pravidlá o e ovania, ktor  Spoločnosť uplatňuje, sú nasledovn :

Poznámka 3.2.1 – Finan n  majetok

Ocenenie k pnou cenou

- Podieli v prepojených podnikoch sa o e uj  obstarávacou cenou. Obstar vacια cena sa vypo ita tak, že ku kúpnej cene sa pripo itaj  náklady.
- Pôžičky poskytnut  spriazneným spoločnostiam sa o e uj  v nominálnej hodnote.

Ak podl a názoru predstavenstva dôjde k trvalému zn i eniu hodnoty v súvislosti s dlhodobým finan n m majetkom, vytvoria sa opravn  polo ky tak, že sa oceni n i  ou hodnotou, ktor  sa mu priradi k súvahovému dňu. Tieto opravn  polo ky, ak pominuli dôvody, pre ktor  boli opravn  polo ky vytvoren .

Poznámka 3.2.2 - Pohl advky

Pohl advky sa o e uj  v ich nominálnej hodnote. Vytvárajú sa k nim opravn  polo ky, ak existujú pochybnosti o ich návratnosti. V týchto opravných položkách sa nepokračuje, ak pominuli dôvody, pre ktor  boli opravn  polo ky vytvoren .

Poznámka 3.2.3 – Prepočet cudzej meny

Transakcie vyjadren  v iných menách ako euro sa prepo itavaj  na euro výmenným kurzom platn m v čase transakcie. Náklady na tvorbu a dlhodob  majetok vyjadren  v iných menách ako euro sa prepo itavaj  na euro výmenným kurzom platn m v čase transakcie. K dátumu súvahy zostávajú tieto aktíva prepo itan  historickými výmennými kurzami.

Peňažné prostriedky v banke sa prepo itavaj  výmenným kurzom platn m k dátumu súvahy. Kurzov  straty a zisky sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát daného roka.

Ostatn  majetok a záväzky sa prepo itavaj  osobitne, a to n i  ou alebo v   ou z hodnôt prepo itan ch historick m výmenným kurzom alebo hodnotou určenou na základe výmenných kurzov platných k dátumu súvahy. Nerealizovan  kurzov  straty sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát. Kurzov  zisky sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v okamihu ich realizácie. Pokial' existuje ekonomick  prepojenie medzi majetkom a záväzkom, tieto sa o e uj  celkovo podl a väčšie uvedenej metódy a  ist  nerealizovan  straty sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát, zatiaľ čo  ist  nerealizovan  kurzov  zisky sa nevykazujú.

Poznámka 3.2.4 - Rezervy

Účelom rezerv je kryť náklady alebo dlhy, ktorých povaha je jasne definovan  a ktor  k dátumu súvahy buď pravdepodobne vzniknú, alebo je ist , že vynikn , ale nie je jasn  ich výška alebo dátum ich vzniku.

Ikopart 1

« Sociétés Anonyme »

RCS Luxembourg : B88490

Rezervy môžu byť vytvorené aj na krytie nákladov, ktoré vznikli v sledovanom finančnom roku alebo v predchádzajúcom finančnom roku, ktorých povaha je jasne definovaná a ktoré k dátumu súvahy budú pravdepodobne vzniknúť, alebo je isté, že vzniknú, ale nie je istá ich výška alebo dátum ich vzniku.

Poznámka 3.2.5 - Závazky

Závazky sa vykazujú v hodnote ich úhrady. V prípade, že suma úhrady záväzku je vyššia ako prijatá suma, rozdiel sa vyказuje na účte ziskov a strát pri vzniku dlhu.

Poznámka 3.2.6 – Čistý obrat

Čistý obrat zahŕňa sumy získané z predaja výrobkov a poskytovania služieb patriacich do bežnej činnosti Spoločnosti, po odpočítaní zliav z predaja a dane z pridanej hodnoty a iných daní priamo spojených s obratom.

Poznámka 4 – DLHODOBÝ FINANČNÝ MAJETOK

Pohyby za rok sú nasledovné:

	Prepojené podniky		Celkom EUR
	Podiely EUR	Pôžičky EUR	
Hrubá účtovná hodnota – počiatočný stav	228.250,00	22.902.167,76	23.130.417,76
Prírastky za rok	47.250,00	21.770.464,05	21.817.714,05
Úbytky za rok	40.000,00	2.068.492,23	2.108.492,23
Prenosy za rok	0,00	1.259.235,00	1.259.235,00
Hrubá účtovná hodnota – konečný stav	235.500,00	43.863.374,58	44.098.874,58
Kumulované opravné položky – počiatočný	0,00	0,00	0,00
Kumulované opravné položky – konečný	0,00	0,00	0,00
Čistá účtovná hodnota – konečný stav	235.500,00	43.863.374,58	44.098.874,58
Čistá účtovná hodnota – počiatočný stav	228.250,00	22.902.167,76	23.130.417,76

Ikopart 1

« Société Anonyme »

RCS Luxembourg : B88490

Názov spoločností	Sídlo	Podiel na základnom imaní	Dátum uzávierky	Vlastné imanie k dátumu uzáv. (EUR)	Výsledok k dátumu uzáv. (EUR)
1.Racianska s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	95%	31.12.2020	3 221 007	20 801
Arboria BD2 s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	100%	31.12.2020	59 046	-21 620
Arboria BD4 s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	100%	31.12.2020	26 699	-14 708
Arboria BD5 s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31.12.2020	-170 894	-236 517
Arboria BD6 s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31.12.2020	125 921	262 906
Arboria BD7 s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31.12.2020	41 607	-3 727
Arboria D1 s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31.12.2020	43 976	-3 096
Arboria D4 s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31.12.2020	43 535	-3 097
Arboria E1 s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31.12.2020	-34 248	-32 719
Arboria Land Development s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31.12.2020	1 623 571	307 211
Arboria Land Development II s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31.12.2020	31 068	-8 316
Arboria Piestanska BD1 s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31.12.2020	-412 223	-328 558
Bytrex s.r.o.	T určianska 2, SK-82109 Bratislava	90%	31.12.2020	39 511	20 723
IKD Malé Krasňany BD2 s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31.12.2020	60 318	-6 166
L-Property Living s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31.12.2020	7 191	-309
Lucron Finance s.r.o.	Záhradnícka 36, SK-82108 Bratislava	100%	31.12.2020	192 697	81 956
Lucron Real Estate s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31.12.2020	17 324	9 824
Malé Krasňany Land Development s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	100%	31.12.2020	517 846	-66 419
Nesto B s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31.12.2020	5 941	-1 559
Nesto C s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31.12.2020	5 936	-1 564
Nesto Juh Land Development s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31.12.2020	-9 835	-9 780
Nesto Sever Land Development s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31.12.2020	38 248	-11 350
Rakyta Land Development a.s.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	45%	31.12.2020	50 808	-13 788
Urban Residence BD1 s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31.12.2020	49 457	-171 409
Urban Residence BD2 s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31.12.2020	112 372	48 109
Urban Residence BD3 s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31.12.2020	780 292	5 580
Urban Residence BD4 s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31.12.2020	-256 207	-207 761
Urban Residence Retail s.r.o.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	90%	31.12.2020	-8 780	59 735
Vydrlica Development a.s.	Legionárska 10, SK-81107 Bratislava	45%	31.12.2020	-1 098 343	-643 821

Poznámka 5 - POHLADAVKY

Štruktúra pohľadavok je nasledovn :

	2020	2019
	EUR	EUR
Ostatn� pohľadavky do jedného roka		
Daň z príjmu právnických osôb	29.890,00	17.620,00
Ostatn� rozli�n� pohľadavky	13.500,00	0,00
Pohľadavky voči prepojen�m podnikom		
Ostatn� pohľadavky	0,00	1.259.235,00
Ostatn� pohľadavky po jednom roku		
Pôžička spriaznenej strane	339.156,99	0,00
Pôžička tretej strane	1.080.661,69	355.978,08
Pohľadavky z obchodného styku splatn� do jedného roka		
Odberatelia	2.703,60	36.706,64
Celkom	1.465.912,28	1.669.539,72

Poznámka 6 – UPISAN  Z KLADN  IMANIE

Upisan  z kladn  imanie predstavuje 500.000,00 EUR a skladá sa z 5.000 akcií s nominálnou hodnotou 100,00 EUR, a je v plnej výške splaten .

Poznámka 7 - REZERVY

Poznámka 7.1 – Z konn  rezerva

Spoločnosť je povinn  vyčleniť minimálne 5 % svojho ročného čistého zisku do zákonnej rezervy, a  kým t to rezerva nedosiahne 10 % z upisan ho základného imania. Tento rezervn  fond sa nesmie rozdeľovať.

Poznámka 8 - POHYBY ZA ROK V POLOŽKÁCH ÚČTOV REZERV A ZISKU A STRÁT

Pohyby za rok sú nasledovn :

	Zakonn� rezerva	Zisk alebo strata z minulých rokov	Zisk alebo strata za finančný rok
	EUR	EUR	EUR
K 31.12.2019	50.000,00	1.756.097,01	3.293.080,91
Pohyby za rok:			
- Prevod zisku alebo straty za predchádzajúci rok	0,00	3.293.080,91	-3.293.080,91
- Zisk alebo strata za rok	0,00	0,00	5.242.025,80
K 31.12.2020	50.000,00	5.049.177,92	5.242.025,80

Poznámka 9 - REZERVY

Rezervy sa vytvárajú nasledovne:

	2020	2019
	EUR	EUR
Ostatn� rezervy		
Prevádzkov� rezervy	3.700,00	3.700,00
Celkom	3.700,00	3.700,00

Rezervy na dane boli presunut  do záväzkov menej ako jeden rok z dôvodu nadobudnutia platnosti  tovnej osnovy na rok 2020. Z dôvodu porovnateľnosti sa to isté urobilo aj vo vzťahu k roku 2019.

Poznámka 10 – ZÁVÄZKY

Splatn  záväzky na  tchoch vyk zan  pod položkou „záväzky“ sú nasledovn :

	Do jedného roka	Viac ako rok	Celkom 2020	Celkom 2019
	EUR	EUR	EUR	EUR
Z�v�zky z obchodného styku	66.648,60	0,00	66.648,60	51.050,10
Z�v�zky voči prepojen�m podnikom	763.582,46	33.881.230,37	34.644.812,83	22.830.822,87
Daňov� záväzky	31.885,00	0,00	31.885,00	10.485,00
Ostatn� záväzky	13.500,00	0,00	13.500,00	0,00
Celkom	875.616,06	33.881.230,37	34.756.846,43	22.892.357,97

Poznámka 11 –  ISTY OBRAT

 ist  obrat je rozdelen  nasledovne:

	2020	2019
	EUR	EUR
Tržby zo služieb neuveden� vyššie	0,00	32.620,85
Ostatn� zložky obr�tu	2.703,60	16.708,10
Celkom	2.703,60	49.328,95

Poznámka 12 - ZAMESTNANCI

V priebehu roka Spoločnosť nemala žiadnych zamestnancov.

Poznámka 13 - ZDANENIE

Na Spoločnosť sa vzťahujú v eobecn  daňov  predpisy platn  pre obchodn  spoločnosti v Luxembursku.

Poznámka 14 - PODS VAHOV  ZÁVÄZKY

Spoločnosť poskytla nasledujúce firemn  záruky poskytujúce dodato n  zabezpečenie pre poskytnut  extern  financovanie svojim dcérskym spoločnostiam:

- Záruka za splatenie firemn m dlhopisov vydaných dcérskou spoločnosťou Lucron Finance, s.r.o. v nominálnej hodnote 10.000.000,00 EUR.
- Záruka za splatenie financovania pozemku v projekte Arboria, Tmava pre dcérsku spoločnosť Arboria Land Development, s.r.o. Celkov  výška nesplateného úveru je 6.400.000,00 EUR.

Ikopart 1

« Sociétés Anonymes »

RCS Luxembourg : B88490

- Záruka za splatenie zvyšnej kúpnej ceny vo výške 4.559.000,00 EUR dcérskou spoločnosťou Arboria Land Development II, s.r.o. (predtým Snappy Project, s.r.o). Dcérska spoločnosť kúpila ďalšie pozemky na rozšírenie projektu Arboria v Tmave s odloženou platbou kúpnej ceny.
- Záruka za splatenie úveru na financovanie prevádzky komerčných priestorov pre svoju dcérsku spoločnosť Urban Residence Retail s.r.o. Výška zostávajúceho nesplateného úveru ku koncu roka bola 4.137.500,00 EUR.

Spoločnosť je tiež ručiteľom s obmedzeným ručením, pričom jediným spôsobom, ako môže záložný veriteľ uplatniť akékoľvek právo z týchto záruk, je výkon záložného práva na akcie v dcérskych spoločnostiach spoločnosti:

- Arboria Piastanska BD1, s.r.o. – z titulu financovania výstavby rezidenčného projektu Arboria Juzna v Tmave. Nominálna hodnota podielov vo vlastníctve spoločnosti v tejto dcérskej spoločnosti je 6.750,00 EUR.
- Arboria BD5, s.r.o. – z titulu financovania výstavby rezidenčného projektu Arboria Suhvezdna v Tmave. Nominálna hodnota podielov vo vlastníctve spoločnosti v tejto dcérskej spoločnosti je 6.750,00 EUR.

Spoločnosť dodatočne založila (vo vzťahu k inštitúciám financujúcim jej dcérske spoločnosti) všetky podiely, ktoré vlastní v nasledujúcich subjektoch:

- Arboria Land Development s.r.o. – nominálna hodnota podielov, ktoré spoločnosť vlastní v tejto dcérskej spoločnosti je 9.000,00 EUR.
- Urban Residence Retail s.r.o. – nominálna hodnota podielov, ktoré spoločnosť vlastní v tejto dcérskej spoločnosti je 6.750,00 EUR.
- Arboria Piastanska BD1, s.r.o. – nominálna hodnota podielov, ktoré spoločnosť vlastní v tejto dcérskej spoločnosti je 6.750,00 EUR.
- Arboria BD5, s.r.o. – nominálna hodnota podielov, ktoré spoločnosť vlastní v tejto dcérskej spoločnosti je 6.750,00 EUR.
- Rakyta Land Development, a.s. – nominálna hodnota podielov, ktoré spoločnosť vlastní v tejto dcérskej spoločnosti je 11.250,00 EUR.

Poznámka 15 – NÁSLEDNÉ UDALOSTI

Pozorne sledujeme aktuálne vplyvy a obmedzenia našej obchodnej činnosti spôsobené opatreniami prijatými v snahe zabrániť šíreniu ochorenia COVID19. Pravidelne vyhodnocujeme aktuálnu situáciu, očakávania ďalšieho vývoja, analyzujeme možné scenáre a zvažujeme potenciálne dopady. Na základe doterajšieho vývoja sme dospeli k záveru, že mimoriadne udalosti spojené so šírením choroby COVID19 spôsobili miernu spomalenie stavebných prác na rozbehnutých projektoch kvôli prísnyim preventívnym opatreniam, ako aj spomalenie predaja bytových a nebytových jednotiek. Realizácia rozbehnutých projektov, ako aj príprava nových projektov pokračuje a v súčasnosti neočakávame výrazný negatívny vplyv na ziskovosť projektov ani výrazné oneskorenie dokončenia rozbehnutých projektov alebo začiatku nových projektov, ktoré sa v súčasnosti pripravujú, v porovnaní s pôvodnými plánmi. Neočakávame žiadny dopad na schopnosť našej spoločnosti pokračovať v plnení našich záväzkov a povinností.

Ikopart 1

« Société Anonyme »

RCS Luxembourg : B88490

Poznámka 16 – OSTATN  INFORMÁCIE

Zhromaždenie rozhodlo o prenesen  zisku vo v y ke 5.242.025,80 EUR nasledovne:

Nerozdelen� zisk z minulých rokov	5.242.025,80 EUR
Celkom	5.242.025,80 EUR

Predstavenstvo do valného zhromaždenia, ktor  sa má konat' v roku 2020

Eric Lux, riaditeľ, 1, rue Petermelchen, L-2370 Howald, generálny riaditeľ;

Quentin Vercauteren Drubbel, s kromn  zamestnanec, 1, rue Petermelchen, L-2370 Howald;

Romain Bontemps, s kromn  zamestnanec, 1, rue Petermelchen, L-2370 Howald.

 tatut rny auditor do valného zhromaždenia, ktor  sa má konat' v roku 2020

Compliance & Control, 7, rue de Bitbourg, L-1273 Luxemburg, R.C.S. B172.

Podrobná súvaha v eurách k 31. decembru 2020

AKTÍVA		31.12.2020	31.12.2019
C.	Investičný majetok	44.098.874.58	23.130.417.76
III.	Finančný majetok	44.098.874.58	23.130.417.76
	<i>Podiely - Arboria BD2 s.r.o.</i>	5.000,00	5.000,00
	<i>Podiely - Arboria BD4 s.r.o.</i>	5.000,00	5.000,00
	<i>Podiely - Nesto Juh Land Development</i>	9.000,00	9.000,00
	<i>Podiely - IKD Malé Krasňany BD1 s.r.o.</i>	0,00	15.000,00
	<i>Podiely - IKD Malé Krasňany BD2 s.r.o.</i>	9.000,00	9.000,00
	<i>Podiely - IKD Malé Krasňany BD3 s.r.o.</i>	0,00	15.000,00
	<i>Podiely - IKD Malé Krasňany BD4 s.r.o.</i>	0,00	5.000,00
	<i>Podiely - IKD Malé Krasňany BD5 s.r.o.</i>	0,00	5.000,00
	<i>Podiely - 1.Racianska s.r.o.</i>	14.250,00	14.250,00
	<i>Podiely - Malé Krasnany Land Dev. s.r.o.</i>	15.000,00	15.000,00
	<i>Podiely - Urban Residence BD1 s.r.o.</i>	9.000,00	9.000,00
	<i>Podiely - Urban Residence BD2 s.r.o.</i>	9.000,00	9.000,00
	<i>Podiely - Urban Residence BD3 s.r.o.</i>	9.000,00	9.000,00
	<i>Podiely - Bytrex s.r.o.</i>	9.000,00	9.000,00
	<i>Podiely - Urban Residence BD4 s.r.o.</i>	9.000,00	9.000,00
	<i>Podiely - Arboria Land Dev s.r.o.</i>	9.000,00	9.000,00
	<i>Podiely - Arboria BD6 s.r.o.</i>	6.750,00	6.750,00
	<i>Podiely - Arboria Piestanska BD1 s.r.o.</i>	6.750,00	6.750,00
	<i>Podiely - Arboria E1 s.r.o.</i>	6.750,00	6.750,00
	<i>Podiely - Nesto Sever Land Devel. s.r.o.</i>	6.750,00	6.750,00
	<i>Podiely - Lucron Finance s.r.o.</i>	5.000,00	5.000,00
	<i>Podiely - Vydrica Development a.s.</i>	12.375,00	12.375,00
	<i>Podiely - Arboria BD5 s.r.o.</i>	6.750,00	6.750,00
	<i>Podiely - Urban Residence Retail s.r.o.</i>	6.750,00	6.750,00
	<i>Podiely - Arboria Land Develop.II s.r.o.</i>	6.750,00	6.750,00
	<i>Podiely - Rakyta land developent S.A.</i>	12.375,00	12.375,00
	<i>Podiely - Arboria BD7 s.r.o.</i>	6.750,00	0,00
	<i>Podiely - Arboria D1 s.r.o.</i>	6.750,00	0,00
	<i>Podiely - Arboria D4 s.r.o.</i>	6.750,00	0,00
	<i>Podiely - Lucron real Estate s.r.o.</i>	6.750,00	0,00
	<i>Podiely - L-Property Living s.r.o.</i>	6.750,00	0,00
	<i>Podiely - Nesto B s.r.o.</i>	6.750,00	0,00
	<i>Podiely - Nesto C s.r.o.</i>	6.750,00	0,00
	<i>Dlžná čiastka - Arboria Land Dev s.r.o.</i>	5.388.728,63	2.469.204,51
	<i>Dlžná čiastka - Arboria Piestanska BD1 s.r.o.</i>	0,00	1.493.403,44
	<i>Dlžná čiastka - Arboria E1 s.r.o.</i>	1.007.344,16	5.505,79
	<i>Dlžná čiastka - Nesto Juh Land Development</i>	4.881.581,57	1.329.478,64
	<i>Dlžná čiastka - IKD Malé Krasňany BD2 s.r.o.</i>	500.000,00	500.000,00
	<i>Dlžná čiastka - Urban Residence BD3</i>	90.000,00	90.000,00

Ikopart 1

« Soci t  Anonyme »

RCS Luxembourg : B88490

	AKTIVA	31.12.2020	31.12.2019
	<i>D�žn� �iastka - Nesto Sever Land Develop. s.r.o.</i>	15.041.583,38	7.195.126,80
	<i>D�žn� �iastka - Lucron Finance s.r.o.</i>	200.000,00	200.000,00
	<i>D�žn� �iastka - Vydrica Development a.s.</i>	8.194.044,03	6.032.091,10
	<i>D�žn� �iastka - Arboria BD5 s.r.o.</i>	1.428.798,48	1.373.699,94
	<i>D�žn� �iastka - Urban Residence BD4 S.R.O.</i>	0,00	512.328,77
	<i>D�žn� �iastka - Arboria Land Development II s.r.o.</i>	3.814.938,23	1.701.328,77
	<i>D�žn� �iastka - Rakyta Land Development</i>	2.006.613,70	0,00
	<i>D�žn� �iastka - URR s.r.o.</i>	1.309.742,40	0,00
D.	Obežn� majetok	1.502.875,57	5.364.818,13
II.	Pohľadavky	1.465.912,28	1.669.539,72
a)	splatn� do jedn�ho roka	46.093,60	1.313.561,64
	<i>Odberatelia</i>	2.703,60	1.304,96
	<i>Odberatelia (IC)</i>	0,00	35.401,68
	<i>D�žn� �iastka - URR s.r.o.</i>	0,00	1.259.235,00
	<i>ADV. IF – 2018</i>	0,00	12.270,00
	<i>ADV. IF – 2019</i>	12.270,00	0,00
	<i>ADV. IF – 2020</i>	12.270,00	0,00
	<i>ADV. IRC – 2013</i>	535,00	535,00
	<i>ADV. IRC – 2014</i>	1.605,00	1.605,00
	<i>ADV. IRC – 2015</i>	3.210,00	3.210,00
	<i>Pohľadavky - Lucron BTR s.r.o.</i>	6.750,00	0,00
	<i>Pohľadavky - Arboria Retail s.r.o.</i>	6.750,00	0,00
b)	splatn� za viac ako jeden rok	1.419.818,68	355.978,08
	<i>Pohľadavky - Peaky Project s.r.o.</i>	1.080.661,69	355.978,08
	<i>Pohľadavky - Lucron Group A.S.</i>	339.156,99	0,00
IV.	Bankov� a pokladni�n� hotovosť	36.963,29	3.695.278,41
	<i>Bankov� bežn� ��et</i>	36.963,29	3.695.278,41
	AKTIVA CELKOM	45.601.750,15	28.495.235,89

Podrobn súvaha v eurách k 31. decembru 2020

PASÍVA	31.12.2020	31.12.2019
A. Vlastn� imanie a rezervy	10.841.203,72	5.599.177,92
I. Upisan� zakladn� imanie	500.000,00	500.000,00
<i>Upisan� zakladn� imanie</i>	<i>500.000,00</i>	<i>500.000,00</i>
IV. Rezervy	50.000,00	50.000,00
<i>Zakonn rezerva</i>	<i>50.000,00</i>	<i>50.000,00</i>
V. Zisk alebo strata z minulých rokov	5.049.177,92	1.756.097,01
<i>Vsledky z minulch rokov</i>	<i>5.049.177,92</i>	<i>1.756.097,01</i>
VI. Zisk alebo strata za finann rok	5.242.025,80	3.293.080,91
B. Rezervy	3.700,00	3.700,00
<i>Prevdzkov� rezervy</i>	<i>3.700,00</i>	<i>3.700,00</i>
C. Zvzky	34.756.846,43	22.892.357,97
a) splatn� do jedn�ho roka	875.616,06	602.856,83
<i>Dodvatelia</i>	<i>15.866,10</i>	<i>0,00</i>
<i>Dodvatelia (IC)</i>	<i>0,00</i>	<i>208,10</i>
<i>Dodvatelia – Faktry, ktor� maj by prijat�</i>	<i>50.782,50</i>	<i>50.842,00</i>
<i>Zvzok - IKD Mal� Krasany BD3 s.r.o.</i>	<i>0,00</i>	<i>226.812,37</i>
<i>Zvzok - IKD Mal� Krasany BD4 s.r.o.</i>	<i>0,00</i>	<i>314.509,36</i>
<i>Zvzok - Urban Residence BD2 s.r.o.</i>	<i>187.073,40</i>	<i>0,00</i>
<i>Zvzok - Mal� Krasany Land Development</i>	<i>563.009,06</i>	<i>0,00</i>
<i>Zvzok - Lucron Real Estate s.r.o.</i>	<i>6.750,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Zvzok - L-Property Living s.r.o.</i>	<i>6.750,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Rezerva IF 2019</i>	<i>10.485,00</i>	<i>10.485,00</i>
<i>Rezerva IF 2020</i>	<i>21.400,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Zvzok - Juraj Zachar</i>	<i>13.500,00</i>	<i>0,00</i>
b) splatn� za viac ako jeden rok	33.881.230,37	22.289.501,14
<i>Zvzok - Ikofin Idt.</i>	<i>8.567.420,61</i>	<i>8.503.300,60</i>
<i>Zvzok - IKD Mal� Krasany BD2 s.r.o.</i>	<i>723.509,87</i>	<i>709.167,12</i>
<i>Zvzok - Urban Residence BD2 s.r.o.</i>	<i>0,00</i>	<i>1.951.294,03</i>
<i>Zvzok - Urban Residence BD3 s.r.o.</i>	<i>0,00</i>	<i>2.618.673,98</i>
<i>Zvzok - Iko Real Estate S.C.A. (LT)</i>	<i>24.303.307,33</i>	<i>8.225.715,27</i>
<i>Zvzok - Arboria BD6 s.r.o.</i>	<i>286.992,56</i>	<i>281.350,14</i>
PASVA CELKOM	45.601.750,15	28.495.235,89

**Podrobn y v kaz ziskov a str t v EUR za obdobie
 od 1. janu ra 2020 do 31. decembra 2020**

V�KAZ ZISKOV A STR�T	31.12.2020	31.12.2019
1. �ist�y obrat	2.703,60	49.328,95
<i>Predaj slu�ieb (IC)</i>	0,00	32.620,85
<i>Prefakturované poplatky</i>	0,00	1.304,96
<i>Prefakturované poplatky (IC)</i>	2.703,60	15.403,14
5. Suroviny a spotrebn�y materi�l a ostatn� extern� n�klady	-135.317,49	-199.792,76
a) Suroviny a spotrebn�y materi�l	-2.703,60	-16.708,10
<i>Prefakturovateľn� n�klady</i>	0,00	-1.304,96
<i>Prefakturovateľn� n�klady (IC)</i>	-2.703,60	-15.403,14
b) Ostatn� extern� n�klady	-132.613,89	-183.084,66
<i>N�kup slu�ieb (IC)</i>	-70.200,00	-70.200,00
<i>Bankov� poplatky</i>	-396,75	-181,75
<i>Pr�vne poplatky</i>	-6.897,36	-352,00
<i>��tovn� poplatky</i>	-17.149,78	-20.429,24
<i>Poplatky za ocenenie nehnuteľnosti</i>	-37.620,00	-88.020,00
<i>V�davky na pr�vne dokumenty a s�dne trovy</i>	0,00	-845,16
<i>Cestovn� v�davky (mana�ment a partneri)</i>	0,00	-1.926,09
<i>Expresn� z�sielky (TNT, UPS)</i>	0,00	-604,92
<i>Kancel�rske potreby</i>	0,00	-175,50
<i>Znaleck� poplatky</i>	-350,00	-350,00
9. V�nosy z �casti	4.966.312,32	3.255.696,30
a) ziskavn� z prepojených podnikov	4.966.312,32	3.255.696,30
<i>Výnosy z podielov v prepojených podnikoch</i>	4.966.312,32	3.255.696,30
11. Ostatn� �rokov� pohľadávky a podobn� výnosy	1.006.529,65	655.595,14
a) ziskavn� z prepojených podnikov	975.464,05	649.617,05
<i>�roky z dl�zn�ch �astok od prepojených podnikov</i>	975.464,05	649.617,05
b) ostatn� úroky a podobn� výnosy	31.065,60	5.978,09
<i>�roky z iných pohľadávok</i>	31.065,60	5.978,08
<i>Ostatn� finan�n� výnosy</i>	0,00	0,01
14. Splatn� úroky a podobn� náklady	-576.802,28	-457.261,72
a) týkajúce sa prepojených podnikov	-576.802,28	-457.261,71
<i>��tovn� hodnota podielov predaných v prepojených podnikoch</i>	-40.000,00	0,00
<i>�rok splatn� prepojen�m podnikom</i>	-536.802,28	-457.261,71
b) in� úroky a podobn� náklady	0,00	-0,01
<i>Ostatn� finan�n� poplatky</i>	0,00	-0,01
16. Zisk alebo strata po zdanen�	5.263.425,80	3.303.565,91
17. Ostatn� dane neuveden� v položkách 1 až 16	-21.400,00	-10.485,00

Ikopart 1

« Société Anonyme »

RCS Luxembourg : B88490

VYKAZ ZISKOV A STRAT	31.12.2020	31.12.2019
<i>Daň z majetku – Bežný rok - IF 2019</i>	<i>0,00</i>	<i>-10.485,00</i>
<i>Daň z majetku – Bežný rok - IF 2020</i>	<i>-21.400,00</i>	<i>0,00</i>
18. Zisk alebo strata za finančný rok	5.242.025,80	3.293.080,91

PREKLADATEĽSKÁ DOLOŽKA

Preklad/prekladateľský úkon som vypracovala ako prekladateľka zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore pre jazyk anglický, pod evidenčným číslom 970684.

Preklad/prekladateľský úkon je zapísaný v denníku pod číslom 1136/2021

Prekladané listiny súhlasia s preloženými listinami.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého prekladu/prekladateľského úkonu.

TRANSLATOR'S STATEMENT

I hereby certify that I have translated the document attached hereto as a certified translator registered in the List of Experts, Interpreters and Translators kept by the Ministry of Justice of the Slovak Republic, English Language Section, under registration number 970684.

The translation/translation act is entered in the translator's book under number 1136/2021

The translation corresponds to the content of the translated document.

I hereby declare that I am aware of the consequences arising from the knowingly false translation.

Odtlačok úradnej pečiatky/Translator's seal



Podpis prekladateľ'a/Translator's signature

J. J. J.

