

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

J & T REAL ESTATE, a.s.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava

Spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 26. novembra 1996 a do obchodného registra bola zapísaná 10. marca 1997 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III v Bratislave (do 31.5.2023 Okresný súd Bratislava I), oddiel: Sa, vložka č.: 1352/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- developerská činnosť,
- inžinierska činnosť – obstarávací činnosť v stavebníctve,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním aj iných ako základných služieb spojených s prenájomom,
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností a majetku,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien.

2. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 14. novembra 2022.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022.

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

5. Informácie o skupine

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky J&T REAL ESTATE HOLDING PLC. Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať na adrese: Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyprus.

Spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. je dcérskou účtovnou jednotkou spoločnosti J&T Real Estate Management, a.s., ktorá je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu z dôvodu splnenia podmienok oslobodenia v zmysle § 22 ods. 8) a ods. 9) zákona č. 431/2002 Z. z. Zákon o účtovníctve.

6. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2022 bol 134 (v účtovnom období 2021 bol 130).

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021 bola uložená do registra účtovných závierok 31. marca 2022. Správa audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2021, resp. výročná správa a dodatok správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 28. apríla 2022

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie dňa 14. novembra 2022 schválilo spoločnosť LUCA PARTNER, s.r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členovia predstavenstva:

- Ing. Peter Korbačka – predseda predstavenstva
- Ing. Pavel Pelikán – podpredseda predstavenstva
- Ing. Peter Remenár – podpredseda predstavenstva
- Mgr. Juraj Kalman – člen predstavenstva
- Ing. Michal Borguľa – člen predstavenstva
- Peter Píš – člen predstavenstva

C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra akcionárov Spoločnosti je k 31. decembru 2022 takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
J&T Real Estate Management, a. s.	26 310 400	100	100
Spolu	26 310 400	100	100

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Zároveň Spoločnosť zvažila všetky potenciálne dopady COVID19 a vojnového konfliktu na Ukrajinu na svoje podnikateľské aktivity a dospela k záveru, že nemajú významný vplyv na schopnosť Spoločnosti pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt nasledujúcich 12 mesiacov.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2. Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Transakcie, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, ale majú alebo môžu mať vplyv na finančnú situáciu účtovnej jednotky, sú uvedené v časti H.

3. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo signifikantné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

4. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), zníženie o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý majetok nadobudnutý zámenou sa oceňuje reálnou hodnotou.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Predpokladaná doba používania, koeficienty odpisovania sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	4 až 5	lineárna	20 až 25
Oceniteľné práva	4	lineárna	25

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Pozemky a umelecké diela sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	40	lineárna	2,5
Stroje, prístroje a zariadenia	4	lineárna	25
Inventár	6	lineárna	16,67
Dopravné prostriedky	4	lineárna	25
Ostatný dlhodobý majetok	4 až 6	lineárna	16,67 až 25
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 2 400 EUR a nižšia, a drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 1 700 EUR a nižšia, sa účtuje jednorazovo do nákladov pri jeho obstaraní.

Dlhodobý hmotný majetok vrátane technického zhodnotenia, ktorý bol uvedený do používania najneskôr do 28. februára 2009 v ocenení rovnom alebo nižšom ako 1 700 EUR, sa považuje za dlhodobý hmotný majetok a pokračuje sa v jeho odpisovaní.

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Spoločnosť opravné položky k majetku netvorila.

5. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje poskytnuté pôžičky.

6. Zásoby

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou (nakupované zásoby). Obstarávacia cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, a pod.). Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

7. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

8. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

9. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

10. Zníženie hodnoty majetku a 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. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

11. 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.

12. 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 účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

13. Zamestnanecké požitky

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

14. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

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

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázat len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

15. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

16. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako nájomca)

Finančný prenájom. Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajíateľa veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu. Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov.

Prijatie majetku nájomcom sa v účtovníctve nájomcu účtuje v deň prijatia majetku na ľarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Závazky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady. Finančné náklady sa účtujú na ľarchu účtu 562 – Úroky.

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

17. Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu (ďalej ako referenčný kurz).

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

18. Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosové úroky sa účtujú v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

19. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - 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 príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2022 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY

1. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 je uvedený v tabuľkách na stranách 19 a 20.

Spoločnosť má v nájme formou finančného prenájmu 1 osobné auto v obstarávacej cene 103 850 EUR (zostatková cena k 31. decembru 2022: 97 358 EUR), ktoré vykazuje ako svoj majetok. Ďalšie informácie k finančnému prenájomu sú uvedené v časti F.1.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 je uvedený v tabuľkách na stranách 19 a 20.

3. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje nasledujúce dlhodobé úročené pôžičky poskytnuté spriazneným osobám:

Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2022	Suma istiny v eurách k 31.12.2022	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2021	
Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci						
Pôžička - istina	EUR	6,6	11.10.2023	0	0	500 000
SPOLU				0	0	500 000

V tabuľke nie sú uvedené pohľadávky z úrokov vo výške 102 243 EUR k 31.decembru 2022 (k 31.decembru 2021 vo výške 86 955 EUR).

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 je uvedený v tabuľke na stranách 19 a 20.

J & T REAL ESTATE, a.s.

Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2022

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)				Opravy/Opravné položky				Zostatková cena		
	1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2022	1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2022	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	122 233	0	13 550	0	108 683	98 329	5 418	13 550	0	90 197	18 486
Oceniteľné práva	63 913	0	0	0	63 913	61 175	1 111	0	0	62 286	1 627
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	186 146	0	13 550	0	172 596	159 504	6 529	13 550	0	152 483	20 113
Pozemky	299 083	0	0	0	299 083	0	0	0	0	0	299 083
Umelecké diela a zbierky	69 100	0	0	0	69 100	0	0	0	0	0	69 100
Stavby	6 641	730	0	0	7 371	2 499	1 126	0	0	3 625	3 746
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	809 894	151 380	566	0	960 708	588 889	106 919	566	0	695 242	265 466
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	99 632	88 170	0	0	187 802	0	0	0	0	0	187 802
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	0	100 000	0	0	100 000	0	0	0	0	0	100 000
Dlhodobý hmotný majetok spolu	1 284 350	340 280	566	0	1 624 064	591 388	108 045	566	0	698 867	925 197
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Požičky prepojeným účtovným jednotkám	586 955	19 015 288	19 500 000	-102 243	0	0	0	0	0	0	586 955
Požičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	102 243	102 243	0	0	0	0	0	102 243
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	586 955	19 015 288	19 500 000	0	102 243	0	0	0	0	0	102 243
Neobežný majetok spolu	2 057 451	19 355 568	19 514 116	0	1 898 903	750 892	114 574	14 116	0	851 350	1 306 559

DÍČ

2	0	2	0	2	1	9	2	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

3	5	7	1	2	1	5	5
---	---	---	---	---	---	---	---

DIC

2	0	2	0	2	1	9	2	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

J & T REAL ESTATE, a.s.

Prehľad o pohybe neobežného majetku

31.12.2021

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)						Oprávky/Opravné položky				Zostatková cena	
	1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2021		1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2021	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Softvér	98 391	23 842	0	0	122 233		90 052	8 277	0	0	8 339	23 904
Oceniteľné práva	63 913	0	0	0	63 913		58 902	2 273	0	0	5 011	2 738
Goodwill	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	162 304	23 842	0	0	186 146		148 954	10 550	0	0	13 350	26 642
Pozemky	299 083	0	0	0	299 083		0	0	0	0	299 083	299 083
Umelecké diela a zbierky	69 100	0	0	0	69 100		0	0	0	0	69 100	69 100
Stavby	5 126	1 515	0	0	6 641		1 758	741	0	0	3 368	4 142
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	755 100	112 181	57 387	0	809 894		556 009	90 267	57 387	0	199 091	221 005
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	99 632	0	0	0	99 632		0	0	0	0	99 632	99 632
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	1 228 041	113 696	57 387	0	1 284 350		557 767	91 008	57 387	0	670 274	692 962
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	2 928 626	8 584 877	10 926 548	0	586 955		0	0	0	0	2 928 626	586 955
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	2 928 626	8 584 877	10 926 548	0	586 955		0	0	0	0	2 928 626	586 955
Neobežný majetok spolu	4 318 971	8 722 415	10 983 935	0	2 057 451		706 721	101 558	57 387	0	3 612 250	1 306 559

4. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2022 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2022 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	80 290	19 855	0	0	100 145
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky		0	0	0	0
Spolu	80 290	19 855	0	0	100 145

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia tvorila opravné položky k pohľadávkam.

Opravné položky k pohľadávkam zohľadňujú bonitu klienta a jeho schopnosť splácať svoje záväzky.

K použitiu opravnej položky dochádza pri úhrade alebo odpísaní pohľadávky po splatnosti, ku ktorej bola v minulosti vytvorená opravná položka.

K zrušeniu opravnej položky dochádza v prípadoch, kedy pominulo resp. znížilo sa riziko, že dlžník pohľadávku úplne alebo čiastočne nespláti.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2022 EUR	31. 12. 2021 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	2 497 400	2 816 766
Pohľadávky po lehote splatnosti	1 320 899	692 658
Spolu	3 818 299	3 509 424

5. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a účty v bankách. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

6. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2022 EUR	31. 12. 2021 EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	9 162	979
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	9 162	979
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Nájomné	214 185	202 095
Operatívny lízing	10 615	9 309
Ostatné	72 416	59 931
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	297 216	271 335
Príjmy budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	0	0
Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Poistné plnenia	0	838
Refakturácia súkromnej spotreby	9 342	5 614
Ostatné	9 506	0
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	18 848	6 452
Spolu	325 226	278 766

7. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2022 je 26 310 400 EUR (k 31. decembru 2021: 26 310 400 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovná strata za rok 2021 vo výške 4 175 839 EUR bola vysporiadaná takto:

	EUR
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov	4 175 839
Iné	0
Spolu	4 175 839

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za rok 2022 vo výške straty 4 157 373 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2023. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov: 4 157 373 EUR

8. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2022 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2022 EUR
Dlhodobé rezervy,:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	367 834	468 681	17 880	349 954	468 681
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	349 954	468 681		349 954	468 681
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	349 954	468 681	0	349 954	468 681
Ostatné rezervy krátkodobé					
Ostatné	17 880	0	17 880	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	17 880	0	17 880	0	0

Prehľad o rezervách za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2021 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2021 EUR
Dlhodobé rezervy:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	330 403	367 834	0	330 403	367 834
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	330 403	349 954	0	330 403	349 954
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	330 403	349 954	0	330 403	349 954
Ostatné rezervy krátkodobé					
Ostatné	0	17 880	0	0	17 880
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	0	17 880	0	0	17 880

9. Záväzky

Záväzky (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2022 EUR	31. 12. 2021 EUR
Záväzky po lehote splatnosti	10 733	53 785
Záväzky v lehote splatnosti	1 705 449	1 545 329
	1 716 182	1 599 114

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2022 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	4 426	4 426	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	629 429	594 307	35 122	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	54 033	0	54 033	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	347 323	347 323	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	231 261	231 261	0	0
Daňové záväzky a dotácie	418 507	418 507	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	31 203	31 203	0	
	1 716 182	1 627 027	89 155	0

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2021 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	8 986	8 986	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	845 237	772 112	73 125	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	293 000	293 000	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	203 397	203 397	0	0
Daňové záväzky a dotácie	247 192	247 192	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	1 302	1 302	0	0
	1 599 114	1 525 989	73 125	0

10. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú znázornené v nasledujúcom prehľade:

	2022 EUR	2021 EUR
Stav k 1. januáru	27 551	19 702
Tvorba na ťarchu nákladov	49 894	43 939
Tvorba zo zisku	0	0
Čerpanie	-40 725	-36 090
Stav k 31. decembru	36 720	27 551

11. Bankové úvery a pôžičky

Štruktúra bankových úverov a pôžičiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2022	Suma istiny v eurách k 31.12.2022	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2021
Dlhodobé bankové úvery				0	0	0
Krátkodobé bankové úvery						
Kontokorentný úver	EUR	3,25%	25.8.2023	0	0	0
				0	0	0
Bankové úvery spolu				0	0	0
Dlhodobé pôžičky						
Pôžička	EUR	5,00%	24.8.2026	4 164 259	4 164 259	1 900 000
				4 164 259	4 164 259	1 900 000
Krátkodobé pôžičky				0	0	0
Pôžičky spolu				4 164 259	4 164 259	1 900 000

Štruktúra bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	1 716	1 514
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	1 716	1 514

Štruktúra pôžičiek podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Pôžičky po splatnosti	0	0
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	0	0
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	4 328 516	1 920 082
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	4 328 516	1 920 082

12. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2022 EUR	31. 12. 2021 EUR
Spolu výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Ostatné	0	127
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	0	127
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Nájomné	17 261	3 444
Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé	17 261	3 444
Spolu	17 261	3 571

F. INFORMÁCIE O PRENÁJMOCH**1. Finančný prenájom (Spoločnosť ako nájomca)**

Spoločnosť má záväzky z finančného prenájmu 1 osobného auta. Výška budúcich platieb rozdelená na istinu a finančný náklad podľa doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2022		31. 12. 2021	
	istina EUR	finančný náklad EUR	istina EUR	finančný náklad EUR
Záväzky zo zostkovou dobou splatnosti do 1 roka	28 767	0	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	54 032	0	0	0
Záväzky zo zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0	0	0
Spolu	82 799	0	0	0

Informácie o finančnom prenájme sú uvedené aj v časti E.1.

G. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2022			31.12.2021		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-4 157 373			-4 175 839		
z toho teoretická daň		-873 048	21,00 %		-876 927	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	572 130	120 147	-2,89 %	942 462	197 917	-4,74 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-451 079	-94 727	2,28 %	-90 552	-19 016	0,46 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	-4 036 322	-847 628	20,39 %	-3 323 929	-698 026	16,72 %
Splatná daň		0	0,00 %		0	0,00 %
Odložená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková vykázaná daň		0	0,00 %		0	0,00 %

H. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2022 EUR	2021 EUR
Služby		
Developerské odmeny	6 441 334	8 850 278
Prenájom nehnuteľností	103 307	109 415
Sprostredkovacie služby	3 350 524	1 947 446
Poradenské služby	3 059 780	1 290 365
Ostatné	1 605 400	590 522
	14 560 345	12 788 026
Spolu	14 560 345	12 788 026

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vykázaná vo výkaze ziskov a strát vychádzajúc zo súvahových položiek je znázornená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2022	Stav k 31. 12. 2021	31. 12. 2020	Zmena stavu 2022	2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Nedokončená výroba	0	207 286	736 885	-207 286	-529 599
Hotové výrobky	0	0	0	0	0
Spolu	0	207 286	736 885	-207 286	-529 599
Manká a škody				0	0
Reprezentačné				0	0
Dary				0	0
Zmarená investícia				0	556 809
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				-207 286	27 210

3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2022	2021
	EUR	EUR
Náhrada škody z poisťnej udalosti	30 656	43 061
Ostatné výnosy - refakturácia	304 299	252 518
Príspevky a dary	43 943	56 187
Iné	301	5
Spolu	379 199	351 770

4. Kurzové zisky

	2022	2021
	EUR	EUR
Kurzové zisky	72 968	3 810
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	72 968	3 810

5. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2022	2021
	EUR	EUR
Výnosové úroky	15 288	44 877
Ostatné finančné výnosy	32 989	1 698
Spolu	48 277	46 575

6. Osobné náklady

	2022	2021
	EUR	EUR
Mzdy	9 112 992	7 964 843
Zdravotné a sociálne poistenie	2 466 768	2 207 385
Sociálne náklady	129 533	164 871
Spolu	11 709 293	10 337 099

7. Náklady na poskytnuté služby

	2022	2021
	EUR	EUR
Nájomné	1 629 003	1 515 952
Náklady na inzerciu, reklamu, marketing	760 428	783 767
Právne a ekonomické poradenstvo	1 052 085	1 339 002
Daňové poradenstvo	12 990	33 460
Audit a poradenstvo	9 350	8 700
Ostatné poradenstvo	344 042	201 944
Analýzy, prieskumy, znalecké posudky	771 831	632 966
Služby IT	18 250	23 630
Programátorské práce	39 923	29 280
Softvér IS, IT	36 065	60 060
Školenia, kurzy, semináre, konferencie	43 336	26 504
Náklady na opravy - údržbu	62 601	71 952
Upratovacie služby, čistenie, odvoz odpadu	33 616	29 137
Bezpečnostné, prepravné, šoférske služby	81 524	76 457
Telefónne poplatky - mobily, pev.linky; internet	85 147	66 790
Sprostredkovateľské služby	34 281	139 359
Cestovné náklady	694 176	850 225
Náklady na reprezentáciu	157 431	95 580
Iné	311 419	96 965
Spolu	6 177 498	6 081 730

8. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2022	2021
	EUR	EUR
Poistenie automobilov	20 773	24 006
Ostatné náklady - refakturácia	249 154	223 131
Dary	19 876	19 766
Zmarená investícia	0	556 809
Iné	20 508	11 324
Spolu	310 311	835 036

9. Kurzové straty

	2022	2021
	EUR	EUR
Kurzové straty	142 888	3 725
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	142 888	3 725

10. Finančné náklady

	2022	2021
	EUR	EUR
Nákladové úroky	147 640	26 051
Bankové poplatky	55 568	56 280
Ostatné finančné náklady	372	372
Spolu	203 580	82 703

11. Náklady za audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky audítorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté ďalšími spoločnosťami v nasledujúcom členení:

	2022 EUR	2021 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorm alebo audítorskou spoločnosťou	9 350	8 700
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	12 990	33 460
Ostatné neaudítorské služby	0	0
Spolu	22 340	42 160

12. Čistý obrat

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výrobkov, tovarov a služieb alebo iných činností účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

Krajina	Výrobky, tovary a služby	2022 EUR	2021 EUR
Slovenská republika	Developerské odmeny	6 441 334	8 850 278
	Prenájom nehnuteľností	103 307	109 415
	Sprostredkovacie služby	3 350 524	1 947 446
	Poradenské služby	1 407 426	1 174 462
	Ostatné	1 604 756	503 673
	Spolu	12 907 347	12 585 274
Veľká Británia	Poradenské služby	1 371 037	115 903
	Ostatné	644	0
	Spolu	1 371 681	115 903
Iné	Poradenské služby	281 317	0
	Ostatné	0	86 849
	Spolu	281 317	86 849
Spolu	Služby	14 560 345	12 788 026
	Spolu	14 560 345	12 788 026

I. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Ostatné finančné povinnosti**

Spoločnosť má nasledujúce podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:

- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový rámec pri prijatom kontokorentnom úvere od banky vo výške 5 500 000 EUR (rok 2021: 5 500 000 EUR)
- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový rámec pri prijatej pôžičke od prepojenej účtovnej jednotky vo výške 10 835 741 EUR /celkový úverový rámec je vo výške 15 000 000 EUR/ (rok 2021: 13 100 000 EUR)
- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový rámec pri poskytnutých pôžičkách prepojenej účtovnej jednotke vo výške 5 500 000 EUR /celkový úverový rámec je vo výške 5 500 000 EUR/ (rok 2021: 5 000 000 EUR)

- Spoločnosť prijala bankové záruky od viacerých bánk na zabezpečenie splnenia povinností zhotoviteľov/dodávateľov stavby vo výške 372 463 EUR (rok 2021: 690 407 EUR).

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

2. Najatý majetok

Spoločnosť má v nájme viacero administratívnych, bytových, skladových a iných priestorov. Celkové ročné nájomné za prenášané priestory bolo za rok 2022: 1 250 644 EUR (rok 2021: 1 179 295 EUR).

Spoločnosť má v nájme (operatívny lízing) osobné automobily od dvoch leasingových spoločností. Ročný leasing automobilov činil celkom 326 044 EUR (v roku 2021: 289 517 EUR).

3. Prenajatý majetok

Spoločnosť podnájíma nebytové a skladovacie priestory tretím osobám na podnikateľské účely. Ročné výnosy z nájomného sú 37 173 EUR (rok 2021: 52 228 EUR). Nájomné zmluvy sú uzatvorené na dobu neurčitú.

Spoločnosť prenájíma iným spoločnostiam parkovacie miesta v hodnote 66 134 EUR (rok 2021: 57 187 EUR). Časť parkovacích miest má Spoločnosť zaradené v dlhodobom hmotnom majetku a časť parkovacích miest si prenájíma od tretej strany.

J. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Spoločnosť neidentifikovala žiadne skutočnosti medzi dňom, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje a dňom zostavenia účtovnej závierky, ktoré by mali významný vplyv na výsledok hospodárenia Spoločnosti prípadne na celkovú finančnú situáciu Spoločnosti za obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022.

K. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť J&T REAL ESTATE HOLDING PLC (konečná materská účtovná jednotka).

Transakcie s konečnou materskou účtovnou jednotkou

Pohľadávky a záväzky z transakcií s konečnou materskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2022 EUR	31. 12. 2021 EUR
Pohľadávky z obchodného styku	86 657	0
Pohľadávky spolu	86 657	0
	31. 12. 2022 EUR	31. 12. 2021 EUR
Záväzky z obchodného styku	0	3 959
Záväzky spolu	0	3 959

Transakcie s prepojenými účtovnými jednotkami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s prepojenými účtovnými jednotkami:

	31. 12. 2022 EUR	31. 12. 2021 EUR
Pohľadávky z obchodného styku	24 240	562
Pohľadávky spolu	24 240	562
	31. 12. 2022 EUR	31. 12. 2021 EUR
Závázky z obchodného styku	4 426	5 027
Závázky spolu	4 426	5 027
	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Prenájom nehnuteľností	0	11 067
Poradenské služby	106 000	100 995
Úroky z pôžičky	15 288	44 877
Výnosy spolu	121 288	156 939
	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Opravy a udržiavanie	5 894	4 573
Nájomné	2 400	2 400
Upratovacie služby, čistenie, odvoz odpadu	31 775	27 502
Ostatné služby	516	482
Úroky z pôžičky	144 174	20 082
Náklady spolu	184 759	55 039

Majetok, pohľadávky a záväzky z transakcií s prepojenými účtovnými jednotkami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2022 EUR	31. 12. 2021 EUR
Poskytnuté krátkodobé pôžičky - istina	0	500 000
Poskytnuté krátkodobé pôžičky - úroky	102 243	86 955
Majetok spolu	102 243	586 955
	31. 12. 2022 EUR	31. 12. 2021 EUR
Prijaté dlhodobé pôžičky - istina	4 164 260	1 900 000
Prijaté dlhodobé pôžičky - úroky	164 256	20 082
Záväzky spolu	4 328 516	1 920 082

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Poskytnutý úverový príslub	5 500 000	5 000 000
Prijatý úverový príslub	10 835 740	13 100 000

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	1 136 799	1 882 168
Pohľadávky spolu	1 136 799	1 882 168

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	6 489	0
Záväzky spolu	6 489	0

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Developérska odmena	2 973 455	4 171 756
Sprostredkovacie služby	1 969 289	783 715
Poradenské služby	230 470	186 703
Ostatné	1 313 507	349 790
Výnosy spolu	6 486 721	5 491 964

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Náklady na reprezentáciu	184	0
Nájomné	317	0
Náklady spolu	501	0

Majetok z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
	EUR	EUR
Časové rozlíšenie	3 218	0
Majetok spolu	3 218	0

L. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť neposkytla žiadne odmeny členom štatutárnych orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť ani v roku 2022 a ani v roku 2021.

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2022 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2021: žiadne).

M. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2022 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2022 EUR
Základné imanie	26 310 400	0	0	0	26 310 400
Základné imanie	26 310 400	0	0	0	26 310 400
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohládavky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	826 529	0	0	0	826 529
Ostatné kapitálové fondy	14 449 000	0	0	0	14 449 000
Zákonné rezervné fondy	165 354	0	0	0	165 354
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	165 354	0	0	0	165 354
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-33 497 625	0	0	-4 175 839	-37 673 464
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-33 497 625	0	0	-4 175 839	-37 673 464
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-4 175 839	-4 157 373	0	4 175 839	-4 157 373
Spolu	4 077 819	-4 157 373	0	0	-79 554

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Stav k 1.1.2021 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2021 EUR
Základné imanie	26 310 400	0	0	0	26 310 400
Základné imanie	26 310 400	0	0	0	26 310 400
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	826 529	0	0	0	826 529
Ostatné kapitálové fondy	14 449 000	0	0	0	14 449 000
Zákonné rezervné fondy	165 354	0	0	0	165 354
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	165 354	0	0	0	165 354
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-28 498 733	0	0	-4 998 892	-33 497 625
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-28 498 733	0	0	-4 998 892	-33 497 625
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-4 998 892	-4 175 839	0	4 998 892	-4 175 839
Spolu	8 253 658	-4 175 839	0	0	4 077 819

N. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2022

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-3 980 666	-3 211 157
Zaplatené úroky	-3 264	-4 455
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred mimoriadnymi položkami	-3 983 930	-3 215 612
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-3 983 930	-3 215 612
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-157 481	-137 538
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	228 321
Obstaranie investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-157 481	90 783
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou	0	0
Príjmy z poskytnutých dlhodobých pôžičiek	19 500 000	10 862 263
Príjmy z prijatých pôžičiek	6 400 000	1 900 000
Splátky záväzkov voči akcionárom z titulu zníženia základného imania	0	0
Výdavky z poskytnutých pôžičiek	-19 000 000	-8 540 000
Splátky z poskytnutých pôžičiek	0	0
Príjmy z emisie dlhových cenných papierov	0	0
Splátky prijatých úverov a pôžičiek	-4 135 740	0
Splátky záväzkov z finančného leasingu	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	2 764 260	4 222 263
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-1 377 151	1 097 434
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	2 175 740	1 078 306
Kurzové rozdiely vyčíslené k peň. prostriedkom a peň. ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	798 589	2 175 740

Peňažné toky z prevádzky

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek mimoriadneho rozsahu alebo výskytu)	-4 157 373	-4 175 839
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	114 574	101 558
Opravná položka k pohľadávkam	19 855	-88 680
Úrokové náklady	147 640	26 051
Úrokové výnosy	-15 288	-44 877
Nerealizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Zisk z predaja dlhodobého majetku	0	-228 321
Iné nepeňažné operácie	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-3 890 592	-4 410 108
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	-408 875	266 652
Úbytok (prírastok) položiek časového rozlíšenia	-32 770	40 338
Úbytok (prírastok) zásob	207 286	529 599
(Úbytok) prírastok záväzkov z obchodného styku a iných	144 285	362 362
Peňažné toky z prevádzky	-3 980 666	-3 211 157

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie 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.

Ekvivalenty peňažnej hotovosti

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované 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.