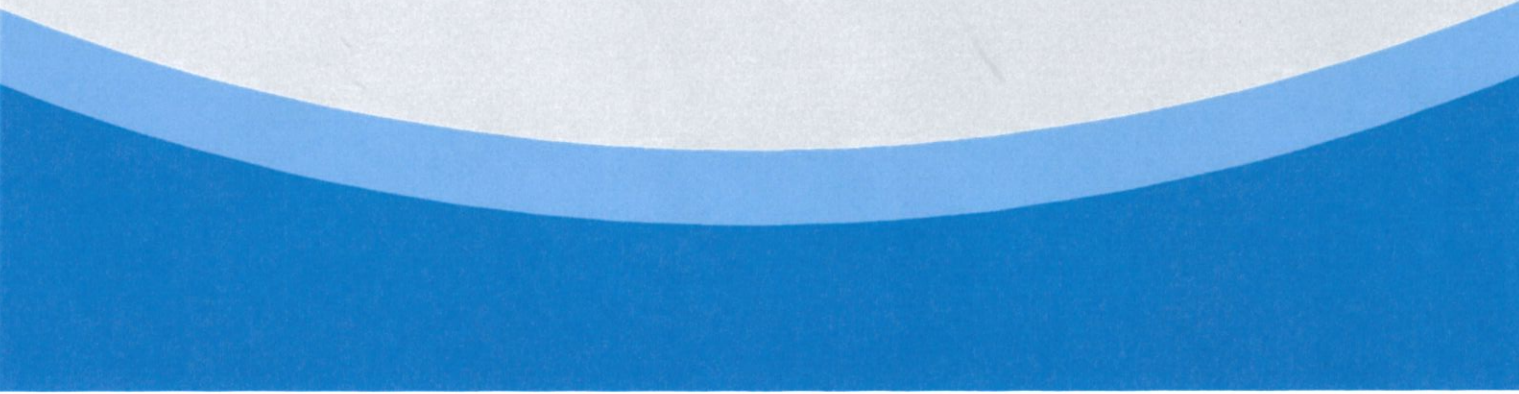




VÝROČNÁ SPRÁVA

2022

J & T REAL ESTATE, a.s.



OBSAH

I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI J & T REAL ESTATE, a.s. ZA ROK 2022:

Základné údaje o spoločnosti

História spoločnosti

Údaje o predmete činnosti

Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti

Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania

Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2023

Návrh na vyrovnanie straty

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov

a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Štruktúra vlastníkov spoločnosti

Organizačná zložka v zahraničí

Správa predstavenstva spoločnosti o podnikateľskej činnosti a o stave jej majetku a záväzkov za rok 2022

Vyhlásenie štatutárneho orgánu spoločnosti

II. PRÍLOHY:

1. Dodatok správy nezávislého audítora k výročnej správe za rok 2022

Prílohy, ktoré sú v súlade s § 23a ods. 8 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve už zverejnené v Registri účtovných závierok:

- Účtovná závierka k 31.12.2022: Súvaha, výkaz ziskov a strát a Poznámky
- Správa audítora k účtovnej závierke za rok 2022

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	J & T REAL ESTATE, a.s.
Sídlo spoločnosti:	Dvořákovo nábrežie 10 811 02 Bratislava
IČO:	35 712 155
Deň zápisu:	10. 03. 1997
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Základné imanie:	26 310 400,- EUR
Zápis v OR:	vedenom Mestským súdom Bratislava III, oddiel: Sa, vložka: 1352/B (ďalej len „Spoločnosť“)

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola založená 26.11.1996 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 10.3.1997.

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Predmetom činnosti Spoločnosti je:

- automatizované spracovanie dát
- poskytovanie software - predaj hotových programov na základe zmluvy autorom
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť
- poradenská činnosť v oblasti obchodu
- reklamné činnosti
- usporadúvanie školení, seminárov a vzdelávacích podujatí
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností
- leasing a prenájom automobilov, spotrebného tovaru, výpočtovej techniky, technológií
- prieskum trhu
- marketing
- faktoring a forfaiting
- nakladanie s výsledkami tvorivej činnosti so súhlasom autora
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním aj iných ako základných služieb spojených s prenájomom
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností a majetku
- vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- distribučná činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- inžinierska činnosť - obstarávateľská činnosť v stavebníctve
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- výkon činnosti stavebného dozoru
- výkon činnosti stavbyvedúceho
- výkon činnosti autorizovaného architekta
- výkon činnosti koordinátora bezpečnosti
- nákup a predaj nehnuteľností
- počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov

ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI V ÚČTOVNOM OBDOBÍ

Štatutárny orgán - Predstavenstvo

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom Spoločnosti. Je oprávnené konať v mene Spoločnosti vo všetkých veciach a zastupuje Spoločnosť voči tretím osobám, v konaní pred súdom a pred inými orgánmi. Predstavenstvo riadi činnosť Spoločnosti a rozhoduje o všetkých záležitostiach Spoločnosti, pokiaľ nie sú právnymi predpismi alebo stanovami vyhradené do pôsobnosti iných orgánov Spoločnosti. Predstavenstvo vykonáva obchodné vedenie Spoločnosti a zabezpečuje všetky jej prevádzkové a organizačné záležitosti. Predstavenstvo je povinné zabezpečiť riadne vedenie predpísaného účtovníctva a inej evidencie, obchodných kníh a ostatných dokladov spoločnosti, okrem iného predkladať valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku, návrh na rozdelenie vytvoreného zisku, vrátane určenia výšky, spôsobu a miesta vyplatenia dividend a tantiém a návrh na úhradu strát. Predstavenstvo tiež zvoláva valné zhromaždenie Spoločnosti.

Predstavenstvo malo k 31.12.2022 šesť členov volených a odvolávaných valným zhromaždením Spoločnosti:

Ing. Peter Korbačka – predseda
Dvořákovo nábrežie 7571/8A
Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 02

Ing. Pavel Pelikán - podpredseda
Karpatská 385/13
Chorvátsky Grob 900 25

Ing. Peter Remenár - podpredseda
Heyrovského 7/4638
Bratislava – mestská časť Lamač 841 03

Mgr. Juraj Kalman - člen
Karloveské rameno 3498/6
Bratislava – mestská časť Karlova Ves 841 04

Ing. Michal Borguľa - člen
Novozámocká 12/29
Nitra 949 05

Peter Piš - člen (od 12.12.2022)
Karloveské rameno 5538/2A
Bratislava - mestská časť Karlova Ves 841 04

Ing. Miroslav Fülöp - člen (do 11.12.2022)
Slivková 572/6
Nitrianske Hrnčiarovce 951 01

Konanie menom spoločnosti:

V mene Spoločnosti koná každý podpredseda predstavenstva samostatne. Predseda predstavenstva ako aj ďalší členovia predstavenstva sú oprávnení konať v mene Spoločnosti len spoločne s niektorým podpredsedom predstavenstva.

Dozorná rada:

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Spoločnosti. Dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Spoločnosti. Dozorná rada overuje postupy vo veciach Spoločnosti a je oprávnená kedykoľvek nahliadať do účtovných dokladov, spisov a záznamov týkajúcich sa činnosti Spoločnosti a zisťovať stav Spoločnosti. Dozorná rada preskúmava účtovné závierky, ktoré je Spoločnosť povinná vyhotovovať podľa osobitného predpisu, a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát a je povinná podať o výsledku preskúmania správu valnému zhromaždeniu. V prípade zistenia závažných nedostatkov v hospodárení a v iných prípadoch, ak to vyžadujú záujmy spoločnosti, zvoláva dozorná rada valné zhromaždenie. Členov dozornej rady volí a odvoláva valné zhromaždenie.

Dozorná rada bola v roku 2022 zložená z nasledujúcich troch členov:

Ing. Alexandra Tušová
Homolova 2187/1
Bratislava - mestská časť Ružinov 841 02

Ing. Zuzana Milová (od: 13.01.2022)
Námestie sv. Františka 3406/12
Bratislava - mestská časť Karlova Ves 841 04

Ing. Peter Mudrák (od: 13.01.2022)
Jeseňová 2
Chorvátsky Grob 900 25

Ing. Jana Fülöpová (do: 12.01.2022)
Slivková 572/6
Nitrianske Hrnčiarovce 951 01

Ing. Katarína Horváthová (do: 12.01.2022)
Jiskrova 3
Bratislava 831 04

Ostatné informácie:

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.

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, za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022. Bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Účtovná závierka za rok 2021 bola schválená dňa 14.11.2022 rozhodnutím jediného akcionára vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia akciovej spoločnosti.

Priemerný počet zamestnancov Spoločnosti v roku 2022 bol 134, v roku 2021 to bolo 130 zamestnancov.

Spoločnosti nehrozia žiadne významné riziká a hrozby, ktoré by mohli mať vplyv na činnosť Spoločnosti.

VÝVOJ ČINNOSTI, FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA

Spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. považuje rok 2022 za úspešný. Zaznamenali sme vysoký záujem o služby v oblasti developmentu, aj o ostatné služby súvisiace výstavbou, či predajom nehnuteľností.

Za najvýznamnejšie činnosti počas roka 2022 považujeme:

1. Developerská činnosť

V rámci developerskej činnosti koordinujeme celý proces výstavby, počnúc prvotnou ekonomickou analýzou rentability projektu, cez koordináciu procesu získavania územného rozhodnutia a stavebného povolenia, až po výstavbu a predaj konečným vlastníkom. Developerská činnosť zahŕňa aj komunikáciu s financujúcou bankou, marketingové aktivity a činnosti súvisiace so zabezpečením klientskych zmien na základe požiadaviek klienta. V oblasti developmentu nehnuteľností patríme medzi popredné slovenské spoločnosti, pričom sme aktívni v celom spektre realitného trhu. Medzi naše najväčšie projekty realizované v roku 2022 patria:

a) Rezidenčné projekty

Ovocné sady

V roku 2022 sme spustili predaj a výstavbu druhej etapy úspešného bytového projektu Ovocné sady v Trnávke. Druhá časť projektu pozostáva z 5 bytových domov s 354 bytmi rôznych veľkostí s efektívnymi dispozíciami. Súčasťou novej štvrte je rozsiahly centrálny park s detským ihriskom, komunitným grilom, či verejnou materskou školou. Ukončenie druhej etapy očakávame v roku 2024.

b) Kancelárske projekty

Tower 115

V roku 2022 sme realizovali stavebné úpravy a úpravy interiéru pre nových nájomcov v Tower 115. Ide o jednu z prvých výškových budov v novom centre Bratislavy. Táto administratívna budova ponúka na prenájom celkom 33 400 m² kancelárskych plôch na 25 nadzemných podlažiach a 3 400 m² obchodných priestorov.

c) Multifunkčné projekty

Eurovea II

Eurovea svojím významom a funkciami už dnes presahuje rámec bežného komerčno-rezidenčného projektu. Jej druhá etapa prinesie ešte niečo viac – plnohodnotnú mestskú štvrť. Verejné priestory, ihriská, relax na nábreží, reštaurácie, kaviarne, shopping, bývanie a kancelárie. Projekt prinesie na Slovensko prvý obytný mrakodrap Eurovea Tower. Dokončenie projektu očakávame koncom roku 2023.

Ganz House

je architektonicky zaujímavý multifunkčný projekt v centre zóny Eurovea City. Bytová časť ponúkne klientom rezidencie s výhľadom na hrad. Kancelárska časť projektu bude postavená v najvyššom štandarde BREEAM EXCELLENT. Súčasťou projektu budú aj retailové a gastronomické prevádzky. Projekt je aktuálne v prípravnej fáze a jeho celkové ukončenie predpokladáme koncom roka 2024.

Klingerka

Bytový dom Klingerka je 35-poschodová veža, skolaudovaná v roku 2022. Obyvateľom poskytuje kvalitné mestské bývanie s peknými výhľadmi a cca 4 000 m² relaxačného parku s vybudovaným športoviskom, detským ihriskom a oddychovou zónou. V priebehu roka boli byty odovzdané svojim majiteľom.

2. Property manažment

V niektorých administratívnych budovách ktoré sme v minulosti developovali, vykonávame služby property manažmentu, t.j. ekonomickú a majetkovú správu objektov. Ide o administratívne objekty v biznis zóne Westend na bratislavskej Patrónke a v lokalite Eurovea, ako aj multifunkčný projekt River Park a Zuckermandel v blízkosti dunajskej promenády.

3. Iná činnosť

- Poradenská činnosť
- Sprostredkovateľská činnosť
- Služby projektového manažmentu
- Tržby z predaja
- Tržby z podnájmu
- Tržby z prijatých úrokov z poskytnutých pôžičiek
- Prípravné práce na budúcich developerských projektoch
- iné

V roku 2022 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu, v celkovej výške -4 157 373 EUR. Vykázaná strata bola na úrovni predchádzajúceho roka, pričom tržby z predaja developerských a sprostredkovacích služieb zaznamenali medziročný nárast o 14%. Hlavnými faktormi vykázanej straty boli vysoké náklady za vynaložené služby, osobné a mzdové náklady, ako aj záporná bilancia hospodárenia vo finančnej oblasti, najmä z dôvodu vysokých nákladových úrokov a kurzových strát.

Valné zhromaždenie Spoločnosti na svojom zasadnutí v roku 2022 rozhodlo o vysporiadaní straty z roku 2021 vo výške -4 175 839 EUR prevodom na účet Neuhradených strát minulých rokov.

Hlavné ekonomické ukazovatele

EUR	2022	2021	2020
Aktíva celkom	6 489 522	7 997 485	9 900 515
Neobežný majetok	1 047 553	1 306 559	3 612 250
Obežný majetok	5 116 743	6 412 160	5 958 012
Časové rozlíšenie	325 226	278 766	330 253
Pasíva celkom	6 489 522	7 997 485	9 900 515
Základné imanie	26 310 400	26 310 400	26 310 400
Kapitálové fondy	15 275 529	15 275 529	15 275 529
Fondy zo zisku	165 354	165 354	165 354
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-37 673 464	-33 497 625	-28 498 733
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-4 157 373	-4 175 839	-4 998 892
Závazky	6 551 815	3 916 095	1 632 136
Časové rozlíšenie	17 261	3 571	14 721

Ukazovatele finančnej situácie

	2022	2021	2020
Celková zadlženosť	100,96%	48,97%	16,49%
Dlhodobá zadlženosť	68,64%	25,27%	2,82%
Okamžitá likvidita	0,49	1,42	1,05
Bežná likvidita	2,77	3,67	3,73
Celková likvidita	3,14	4,20	5,04

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

Dlhodobá zadlženosť = (dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé) / spolu majetok

Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Bežná likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Celková likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia

	2022	2021	2020
Rentabilita celkového kapitálu ROA	-61,79%	-51,89%	-48,46%
Rentabilita tržieb	-28,55%	-32,65%	-53,18%
Rentabilita základného imania	-15,80%	-15,87%	-19,00%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-	-102,40%	-60,57%

Rentabilita celkového kapitálu ROA = (výsledok hospodárenia za účtovné obdobie + nákladové úroky) / spolu vlastné imanie a záväzky

Rentabilita tržieb = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / (tržby z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb)

Rentabilita základného imania = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / základné imanie

Rentabilita vlastného kapitálu ROE = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / vlastné imanie

Ukazovateľ ROE nie je uvedený, nakoľko Spoločnosť v sledovanom období vykázala záporné vlastné imanie

UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

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.

Rok 2022 bol poznačený vojnovým konfliktom na Ukrajine, a s tým súvisiacimi negatívnymi dopadmi na európsku aj celosvetovú ekonomiku. Vojna na Ukrajine má citelný negatívny vplyv na európsku ekonomiku a prináša zvýšenú mieru neistoty. Vyššia citlivosť slovenskej ekonomiky nesúvisí len

so závislosťou na ruských komoditách, s ich vysokými cenami, ale aj s fungovaním medzinárodného obchodu. Výpadky dodávok niektorých komponentov výrazne ovplyvňujú viaceré odvetvia hospodárstva a môžu mať za následok slabnúcu kúpnu silu, zvyšovane úrokových sadzieb a pokles dopytu. Zhoršenie investičného prostredia vyvolané prílišným sprísnením menovej politiky by mohlo spomaliť potrebnú modernizáciu a inovácie.

Manažment Spoločnosti pokračuje v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na Spoločnosť. Vedenie Spoločnosti napriek tomu nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti počas nasledujúcich 12 mesiacov.

INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2023

Snahou spoločnosti v roku 2023 bude aj naďalej udržať si poprednú pozíciu na slovenskom realitnom trhu. Kvalitnými realizáciami chceme potvrdzovať dlhodobu dobré meno Spoločnosti a rozvíjať aktivity v čo najširšom spektre realitného trhu. Spoločnosť sa plánuje v najbližšom roku venovať dokončovaniu developerských projektov vo výstavbe, ako aj prípravnej činnosti súvisiacej s novými plánovanými projektmi (napríklad multifunkčný projekt Klingerka II a River park II).

NÁVRH NA VYROVNANIE STRATY

V roku 2022 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -4 157 373 EUR. O vysporiadaní výsledku hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti v priebehu roka 2023 na svojom zasadnutí.

Predstavenstvo Spoločnosti navrhuje prevod straty na účet Neuhradenej straty minulých rokov.

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2022 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2023 investovať do tejto oblasti.

OBSTARÁVANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV OVLÁDAJÚCEJ OSOBY

Spoločnosť v roku 2022 neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

ŠTRUKTÚRA AKCIONÁROV SPOLOČNOSTI

Počet akcií: 160 000
Druh: kmeňové
Podoba: listinné
Forma: akcie na meno
Menovitá hodnota jednej akcie: 33,19 EUR

Počet akcií: 21
Druh: kmeňové
Podoba: listinné
Forma: akcie na meno
Menovitá hodnota jednej akcie: 1 000 000 EUR

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31.12.2022 bola nasledovná:

	podiel na ZI		hlasovacie práva
	EUR	%	%
J&T Real Estate Management, a. s.	26 310 400	100	100
Spolu	26 310 400	100	100

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

Spoločnosť nemá a neplánuje ani v budúcnosti zriadiť organizačnú zložku v zahraničí.

SPRÁVA PREDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A O STAVE JEJ MAJETKU A ZÁVÄZKOV ZA ROK 2022

Spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. v priebehu roku 2022 pokračovala v plnení tých úloh, ktoré si stanovila na predchádzajúcom riadnom valnom zhromaždení.

Spoločnosť bude aj naďalej vyhľadávať vhodné investičné príležitosti, ktoré zabezpečia nárast vlastného imania a naďalej sa bude vo svojej činnosti zameriavať na oblasť realít a developerstvo. Spoločnosť plánuje nadviazať na úspešnú realizáciu svojich projektov vo všetkých segmentoch realitnej činnosti, dlhodobo potvrdzovať dobré meno Spoločnosti a rozvíjať aktivity v čo najširšom spektre realitného trhu.

Informácie o majetku a záväzkoch

EUR	2022	2021
SPOLU MAJETOK	6 489 522	7 997 485
Neobežný majetok	1 047 553	1 306 559
Dlhodobý nehmotný majetok	20 113	26 624
Dlhodobý hmotný majetok	925 197	692 962
Dlhodobý finančný majetok	102 243	586 955
Obežný majetok	5 116 743	6 412 160
Zásoby	600 000	807 286
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Krátkodobé pohľadávky	3 718 154	3 429 134
Finančné účty	798 589	2 175 740
Časové rozlíšenie	325 226	278 766
Náklady budúcich období	306 378	272 314
Príjmy budúcich období	18 848	6 452
ZÁVÄZKY	6 551 815	3 916 095
Rezervy	468 681	367 834
Dlhodobé záväzky	4 454 391	2 020 758
Krátkodobé záväzky	1 627 027	1 525 989
Bankové úvery	1 716	1 514
Časové rozlíšenie	17 261	3 571
Výdavky budúcich období	0	127
Výnosy budúcich období	17 261	3 444

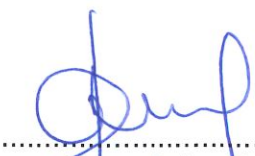
VYHLÁSENIE ŠTATUTÁRNEHO ORGÁNU SPOLOČNOSTI

Individuálna účtovná závierka Spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s., zostavená k 31. decembru 2022, je vypracovaná v súlade so Zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a slovenskými postupmi účtovania.

Podpísaný Ing. Peter Remenár, štatutár Spoločnosti, týmto prehlasujem, že podľa mojich najlepších vedomostí poskytuje táto výročná správa pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a výsledku hospodárenia Spoločnosti a že táto výročná správa obsahuje pravdivý a verný prehľad vývoja a výsledkov obchodnej činnosti a postavenia Spoločnosti spolu s opisom hlavných rizík a neistôt, ktorým čelí.

Účtovná závierka Spoločnosti bola overená audítorom.

V Bratislave dňa 10.08.2023


.....
Ing. Peter Remenár
podpredseda predstavenstva
J & T REAL ESTATE, a.s.

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

akcionárovi akciovej spoločnosti J&T REAL ESTATE, a.s.

k výročnej správe

v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“)

I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti **J&T REAL ESTATE, a.s.** (ďalej aj „Spoločnosť“) k 31. decembru 2022, zverejnenú v Registri účtovných závierok dňa 29. júna 2023, ku ktorej sme dňa 29. júna 2023 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti **J&T REAL ESTATE, a.s.** (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2022, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2022 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávosti, ak také existujú. Nesprávosti 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, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe – dodatok správy nezávislého audítora

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Naš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2022 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme dostali po dátume vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava 04. septembra 2023



LUCA PARTNER, s.r.o.
Licencia UDVA č. 426

Cvečková



Ing. Mária Cvečková, CA
kľúčový štatutárny audítor
Licencia SKAU č. 890