

FINEP Jégeho alej a.s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2023
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno a sídlo	FINEP Jégeho alej a.s. Trnavská cesta 6/A, 821 08 Bratislava
Hospodárska činnosť	<ul style="list-style-type: none">- Obstarávateľská činnosť spojená so správou a prenájmom nehnuteľností,- Prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb,- Maloobchod a veľkoobchod v rozsahu voľných živností,- Sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,- Uskutočňovanie stavieb a ich zmien,- Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľnosti (realitná činnosť),- Predaj a kúpa nehnuteľností

2. Zamestnanci

Spoločnosť neúčtuje o zamestnancoch.

Názov položky	2023	2022
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	-	-

3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti FINEP Jégeho alej a.s. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2023 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

4. Schválenie účtovnej závierky za rok 2022

Účtovnú závierku spoločnosti FINEP Jégeho alej a.s. za rok 2022 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 30. Novembra 2023.

5. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť je súčasťou konsolidovanej ÚZ. Konsolidovanú účtovnú závierku zostavuje spoločnosť FINEP HOLDING, SE, ktorej súčasťou je spoločnosť FINEP Jégeho alej a.s., bude sprístupnená v jej sídle v Prahe, Havlíčkova 1030/1 a bude po jej schválení valným zhromaždením uložená v Obchodnom registri, vedeným Mestským súdom v Prahe oddiel H, vložka 7.

6. Významné udalosti roku 2023 v spoločnosti FINEP Jégeho alej a.s.

V roku 2023 pokračoval predaj zostávajúcich jednotiek v projekte Jégeho alej V, ktorý bol skolaudovaný v r.2022. Ku koncu roku 2023 bolo predaných cca 98% bytových jednotiek v objektoch A,B v projekte Jégeho alej V.

Taktiež pokračoval predaj projektu Danubius One (objekt C), ktorý nadväzuje na projekt Jégeho Alej V. Zároveň pokračovali práce generálneho dodávateľa - spoločnosti Takenaka Europe GmbH na dokončení objektu, ktorý bol v septembri 2023 právoplatne skolaudovaný. Od októbra boli podpisované kúpne zmluvy s klientmi a odovzdávané byty a apartmány konečným vlastníkom. Ku koncu roku 2023 bolo predaných cca 90% jednotiek v projekte Danubius One.

Spoločnosť zároveň pracovala na získaní stavebného povolenia pre objekty D, E – predpoklad získania v roku 2024.

FINEP Jégeho alej a.s.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2023****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

Spoločnosť v roku 2023 naďalej pokračovala v prevádzke parkoviska za objektom Jégeho č. 8,10,12 na základe Zmluvy o zabezpečení parkovacích plôch a ich následnej prevádzke a údržbe, profesionálnou spoločnosťou ProPark Slovensko s.r.o, ktorá sa venuje prevádzke a údržbe parkovísk pre verejnosť.

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

1. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
2. Účtovná závierka za rok 2023 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
3. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
4. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva. Výnosy z predaja bytov a iných súčasti projektu zahŕňa spoločnosť do výnosov v okamihu kedy prechádzajú na kupujúceho významné riziká a vlastnícke práva, t.j. až v okamihu skutočného odovzdania bytu klientom.
6. Moment zaúčtovania nákladov – predaj projektu (bytov, nebytových priestorov, atď.).

Za rozhodný deň dokončenia projektu sa považuje deň podania návrhu na vklad prvej zmluvy o predaji jednotky (bytovej), prípadne inej časti projektu na kataster nehnuteľnosti. K termínu podania návrhu na vklad prvej kúpnej zmluvy na zápis do katastra nehnuteľnosti spoločnosť zistí celkovú obstarávaciu cenu projektu. K momentu predaja spoločnosť vykáže v nákladoch (riadok výsledovky „Zmena stavu vnútroorganizačných zásob“) pomernú čiastku nákladov, ktoré pripadajú na predávanú jednotku (napr. byt, nebytový priestor) podľa podielu plochy predávanej jednotky na celkovej ploche zhotoveného projektu.

Predaj pozemkov (pri predaji bytovej výstavby) – účtovanie o nákladoch.

7. Výstavba projektu (bytov a nebytových priestorov) – zásoby vlastnej výroby
Pozemok, na ktorom sa realizuje výstavba spoločnosť účtuje na ťarchu účtu 133(A).

V predchádzajúcom účtovnom období sa náklady na výstavbu projektu do momentu ukončenia výstavby účtovali na ťarchu účtu 133 (A), v rozhodný deň dokončenia projektu sa dokončený projekt z účtu 133 preúčtoval na účet 121. Náklady, ktoré boli k rozhodnému dňu požadované od dodávateľa výstavby nad rámec zmluvnej ceny a neboli odsúhlasené a vyfakturované, avšak bol predpoklad, že zvýšia cenu výstavby, vstupovali do ceny obstarania projektu prostredníctvom účtu 326.

Od roku 2023 spoločnosť účtuje v súlade s postupmi účtovania o výstavbe projektu ako o zásobách vlastnej výroby. V priebehu účtovného obdobia náklady vznikajúce na výstavbu vykazujú na príslušných nákladových účtoch a následne ich cez zmenu stavu nedokončenej výroby aktivuje na účet 121(A), Dokončenú výstavbu v rozhodný deň projektu zaúčtuje cez zmenu stavu výrobkov na účet 123 (A). Náklady, ktoré boli k rozhodnému dňu požadované od dodávateľa výstavby nad rámec zmluvnej ceny a neboli odsúhlasené a vyfakturované, avšak bol predpoklad, že zvýšia cenu výstavby, vstupovali do ceny obstarania projektu prostredníctvom účtu 323.

Za rozhodný deň dokončenia projektu sa považuje deň podania návrhu na vklad prvej zmluvy o predaji jednotky (bytovej), prípadne inej časti projektu na kataster nehnuteľnosti. K termínu podania návrhu na vklad prvej kúpnej zmluvy na zápis do katastra nehnuteľnosti spoločnosť tak zistí celkovú obstarávaciu cenu projektu.

8. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
9. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných

FINEP Jégeho alej a.s.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2023****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Vyžaduje tiež, aby manažment uskutočnil určité rozhodnutia v procese uplatňovania účtovných zásad spoločnosti. Oblasti, ktoré vyžadujú vyšší stupeň úsudku alebo vykazujú vyššiu mieru zložitosti, predstavujú najmä opravné položky k nedokončenej výrobe a hotovým výrobkom, ako aj odhady týkajúce sa súdnych sporov. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.

10. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykazané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

11. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním.
- b) Zásoby vlastnej výroby - projekt výstavby sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňajú priame náklady vynaložené na výstavbu projektu, ďalej náklady, ktoré priamo súvisia s projektom (predovšetkým náklady stavebného manažmentu) a ostatné náklady, pri ktorých je možné určiť, že boli vynaložené v súvislosti so zhotovením projektu (vrátane úrokov z úveru na projekt do momentu ukončenia výstavby a prevzatia projektu od dodávateľa).
- c) Obstarávaný krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním, a všetky zníženia tejto obstarávacej ceny.
- d) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.

Pri neúročených dlhodobých pohľadávkach a dlhodobých pôžičkách sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa upravuje hodnota tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.

- e) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- f) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- g) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- h) Pôžičky, úvery:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- i) Úroky z pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia. Účtovná jednotka účtuje o úrokoch z úverov ako súčasť ceny obstarania zásob do obdobia odovzdania prvých bytov klientom. Od tohto obdobia účtuje spoločnosť o úrokoch z úverov na účtoch 562(A) a vykazuje ich ako "Nákladové úroky" vo výkaze ziskov a strát.
- j) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- k) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- l) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení

FINEP Jégeho alej a.s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2023
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 21 %.

12. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.

- Rezervy – záväzky s neistým časovým vymedzením alebo výškou, účtujú sa v očakávanej výške záväzku.
- Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to:
 - k zastaveným investíciám na základe zhodnotenia ich účtovnej hodnoty vo vzťahu k novej realizovateľnej cene,
 - k podielom na základnom imaní v obchodných spoločnostiach na základe metódy vlastného imania,
 - k zásobám bez obratu nad 360 dní vo výške 80 % podľa posúdenia ich využiteľnosti v spoločnosti alebo možného odpredaja,
 - k zásobám materiálu, nedokončenej výroby a výrobkov, ktorých trhovacia cena klesla pod obstarávaciu cenu, resp. pod ocenenie vlastnými nákladmi podľa prepočtu podielu obstarávacej ceny alebo vlastných nákladov na novej trhovej cene,
 - k nedokončenej výrobe predstavujúcej zákazkovú výrobu v súvislosti s vyjadrením strát zákazky,
 - k pohľadávkam po lehote splatnosti nad 360 dní 100 %, nad 180 dní 70 %, z ostatných pohľadávok po lehote splatnosti 5 %.
- Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad jeho reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci nasledujúcom po mesiaci zaradenia do používania. Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Budovy a stavby	20 rokov, 40 rokov	5,0 %, 2,5%
Stroje a zariadenia	6 rokov, 8 rokov	16,7 %, 12,5%
Dopravné prostriedky	4 roky	25,0 %
Inventár	6 rokov	16,7 %
Softvér	4 roky	25,0 %

13. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

14. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Od 01.01.2023 vrátane počiatkových stavov spoločnosť urobila zmenu v účtovaní procesu výstavby projektu bytových jednotiek. Zmena metódy je popísaná v čl.II bod. 7.

V dôsledku zosúladenia tohto účtovania a zachovania princípu porovnateľnosti bežného obdobia a bezprostredne predchádzajúceho obdobia uvádzame výšku zmeny vo vykazovaní za bezprostredne predchádzajúce obdobie v riadkoch súvahy a výkazu ziskov a strát, ktorých sa zmena týka:

FINEP Jégeho alej a.s.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2023
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Súvaha: riadok 36 by bol vyšší o 12.256.185 EUR,
 riadok 39 by bol nižší o 12.256.185 EUR,
 riadok 126 by bol nižší o 1.708.343 EUR,
 riadok 138 by bol vyšší o 1.708.343 EUR,

Výkaz ziskov a strát: riadok 14 by bol vyšší o 12.184.040 EUR,
 riadok 50 by bol vyšší o 59.316 EUR,
 riadok 51 by bol vyšší o 179.245 EUR,
 riadok 06 by bol vyšší o 12.422.601 EUR

Táto zmena, ak by aj bola aplikovaná už v bezprostredne predchádzajúcom období, nemala by vplyv na výsledok hospodárenia.

15. Oprava významných chýb minulých období

V roku 2023 spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období s vplyvom na vlastné imanie alebo výsledok hospodárenia.

Okrem rozdielov zo zosúladenia účtovania výstavby projektov bytových jednotiek z postupmi účtovania vo výkazoch účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce obdobie uvedené v čl. 14, spoločnosť nesprávne vo výkaze ziskov a strát za bezprostredne predchádzajúce obdobie vykázala aj výnosy z predaja dlhodobého hmotného majetku. V dôsledku uvedenej chyby je riadok 04 výkazu ziskov a strát vyšší a riadok 08 nižší o 278.000 EUR.

III. SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Závazky

1.1. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Dlhodobé záväzky:		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	-	9 623 307
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Spolu dlhodobé záväzky	-	9 623 307
Krátkodobé záväzky:		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	11 047 683	15 887 325
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Spolu krátkodobé záväzky	11 047 683	15 887 325

Krátkodobé záväzky tvoria prijaté úvery od spoločností:

FHSE, SE v celkovej sume 1 955 050 EUR (úroková sadzba EURIBOR 12M + 0,5%) a doba splatnosti 31. December 2024,
 Greenfields družstvo v celkovej sume 1 955 107 EUR (úroková sadzba EURIBOR 12M + 0,5%) a doba splatnosti 31. december 2024,
 Závazky z obchodného styku vo výške 1 387 118 EUR,
 Prijaté preddavky (depozit) od spoločnosti TMT team v sume 1 650 EUR,
 Prijaté preddavky (zálohové fv) predaj bytov, NP za 5 a 6 etapu v sume 4 137 497 EUR,
 Nevyfakturované dodávky v sume 174 567 EUR,
 Daňové záväzky z titulu DPH za 12/2023 v sume 626 187 EUR, daň z príjmu rok 2023 810 507 EUR

IV. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

1. Podmienené záväzky

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2023 daňové priznania spoločnosti za roky 2019 až 2023 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

K dátumu 31.12.2023 je spoločnosť vedľajším účastníkom jediného súdneho sporu žalobcu Združenie domových samospráv, o.z. proti Okresnému úradu Bratislava zo dňa 8.6.2020 vo veci preskúmania stavebného povolenia objektov ABCP v projekte Polyfunkčný komplex Nová Cvernovka-Century Residence. K 31.12.2023 nebolo zatiaľ stanovené pojednávanie.

Spoločnosti nie sú známe žiadne iné skutočnosti, ktoré by potenciálne hrozili sporom či vymáhaním.

FINEP Jégeho alej a.s.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2023

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

V. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Nenastali žiadne skutočnosti.