

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 2022, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 25. októbra 2023.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2023 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 2023 do 31. decembra 2023.

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 2023 bol 139 (v účtovnom období 2022 bol 134).

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022 bola uložená do registra účtovných závierok 29. júna 2023. Správa audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2022, resp. výročná správa a dodatok správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 12. septembra 2023.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie dňa 25. októbra 2023 schválilo spoločnosť LUCA PARTNER, s.r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023.

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 2023 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).

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.), zníženú o dobročiny, 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 obstarávacía cena je 2 400 EUR a nižšia, a drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacía 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). Obstarávacía 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. Závázky

Závázky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závázky 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 nepotrebné rezervy 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 odpočítat 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 prenajatej 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 ťarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Závázky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nere realizované finančné náklady.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady. Finančné náklady sa účtujú na ťarchu 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. Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov (Spoločnosť ako príjemca príspevku)

Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov sa vykáže vo vlastnom imaní na účte 413 – Ostatné kapitálové fondy v deň splatenia peňažného príspevku, pri nepeňažnom príspevku v deň prevzatia príspevku Spoločnosťou od akcionára.

19. 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.

20. 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 2023 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 2023 do 31. decembra 2023 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 je uvedený v tabuľkách na stranách 19 a 20.

Spoločnosť má v nájme formou finančného prenájmu 2 osobné autá v obstarávacej cene 245 909 EUR (zostatková cena k 31. decembru 2023: 186 816 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 2023 do 31. decembra 2023 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 je uvedený v tabuľkách na stranách 19 a 20.

3. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje nasledujúce pohľadávky z úrokov z dlhodobej úročenej pôžičky poskytnutej spriazneným osobám vo výške 103 608 EUR k 31.decembru 2023 (k 31.decembru 2022 vo výške 102 243 EUR).

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 je uvedený v tabuľke na stranách 19 a 20.

DÍČ

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

J & T REAL ESTATE, a.s.

Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2023

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)				Opravy/Opravné položky				Zostatková cena		
	1.1.2023	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2023	1.1.2023	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2023	31.12.2023
	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	108 683	14 550	0	0	123 233	90 197	7 125	0	0	97 322	18 486
Oceniteľné práva	63 913	0	0	0	63 913	62 286	930	0	0	63 216	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	3 500	0	0	3 500	0	0	0	0	0	3 500
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	172 596	18 050	0	0	190 646	152 483	8 055	0	0	160 538	20 113
Pozemky	299 083	7 023 539	0	0	7 322 622	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	7 371	5 902 054	0	0	5 909 425	3 625	112 223	0	0	115 848	3 746
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	960 708	229 847	3 800	0	1 186 755	695 242	141 009	3 800	0	832 451	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	187 802	146 800	0	0	334 602	0	0	0	0	0	187 802
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	100 000	0	0	0	100 000	0	0	0	0	0	100 000
Dlhodobý hmotný majetok spolu	1 624 064	13 302 240	3 800	0	14 922 504	698 867	253 232	3 800	0	948 299	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
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	103 608	103 608	0	0	0	0	0	103 608
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	102 243	1 365	0	-103 608	0	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 preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	102 243	1 365	0	0	103 608	0	0	0	0	0	102 243
Neobežný majetok spolu	1 898 903	13 321 655	3 800	0	15 216 758	851 350	261 287	3 800	0	1 108 837	1 047 553
											14 107 921

J & T REAL ESTATE, a.s.

Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2022

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)				Oprávky/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	23 904
Oceniteľné práva	63 913	0	0	0	63 913	61 175	1 111	0	0	62 286	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	186 146	0	13 550	0	172 596	159 504	6 529	13 550	0	152 483	26 642
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	4 142
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	809 894	151 380	566	0	960 708	588 889	106 919	566	0	695 242	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	88 170	0	0	187 802	0	0	0	0	0	99 632
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	100 000	0	0	100 000	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	1 284 350	340 280	566	0	1 624 064	591 388	108 045	566	0	698 867	692 962
1 284 350	340 280	566	0	1 624 064	591 388	108 045	566	0	698 867	692 962	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
Požičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	102 243	102 243	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	586 955	19 015 288	19 500 000	0	102 243	0	0	0	0	0	586 955
586 955	19 015 288	19 500 000	0	102 243	0	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
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	1 047 553

4. Pohľadávky

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

	Stav k 1.1.2023 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2023 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	100 145	37 694	0	414	137 425
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	100 145	37 694	0	414	137 425

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. 2023 EUR	31. 12. 2022 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	2 923 429	2 497 400
Pohľadávky po lehote splatnosti	550 097	1 320 899
Spolu	3 473 526	3 818 299

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. 2023 EUR	31. 12. 2022 EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	1 745	9 162
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	1 745	9 162
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Nájomné	247 782	214 185
Operatívny lízing	11 176	10 615
Ostatné	56 822	72 416
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	315 780	297 216
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Poistné plnenia	0	0
Refakturácia súkromnej spotreby	8 682	9 342
Ostatné	0	9 506
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	8 682	18 848
Spolu	326 207	325 226

7. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2023 je 26 310 400 EUR (k 31. decembru 2022: 26 310 400 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovná strata za rok 2022 vo výške 4 157 373 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	4 157 373
Iné	0
Spolu	4 157 373

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za rok 2023 vo výške straty 5 354 493 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2024. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov: 5 354 493 EUR

8. Rezervy

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

	Stav k 1.1.2023 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2023 EUR
Dlhodobé rezervy,:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	468 681	478 426	0	468 681	478 426
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	468 681	450 123		468 681	450 123
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	468 681	450 123	0	468 681	450 123
Ostatné rezervy krátkodobé					
Ostatné	0	28 303	0	0	28 303
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	0	28 303	0	0	28 303

Prehľad o rezervách za bezprostredne predchádzajúce 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	0	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

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. 2023 EUR	31. 12. 2022 EUR
Záväzky po lehote splatnosti	164 235	10 733
Záväzky v lehote splatnosti	1 896 092	1 705 449
	2 060 327	1 716 182

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 2023 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	31 719	31 719	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	897 008	888 965	8 043	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	2 067	0	2 067	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	79 763	0	79 763	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	368 094	368 094	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	245 212	245 212	0	0
Daňové záväzky a dotácie	350 321	350 321	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	86 143	86 143	0	0
	2 060 327	1 970 454	89 873	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 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	0
	1 716 182	1 627 027	89 155	0

10. Sociálny fond

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

	2023 EUR	2022 EUR
Stav k 1. januáru	36 720	27 551
Tvorba na ťarchu nákladov	27 213	49 894
Tvorba zo zisku	0	0
Čerpanie	-51 931	-40 725
Stav k 31. decembru	12 002	36 720

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 31.12.2023	Suma istiny v eurách k 31.12.2023	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2022
Dlhodobé bankové úvery				0	0	0
Krátkodobé bankové úvery						
Kontokorentný úver	EUR	8,00%	25.8.2024	0	0	0
				0	0	0
Bankové úvery spolu				0	0	0
Dlhodobé pôžičky						
Pôžička	EUR	5,00%	24.8.2026	0	0	4 164 259
				0	0	4 164 259
Krátkodobé pôžičky						
Pôžička	EUR	6,00%	3.5.2024	13 118 549	13 118 549	0
				13 118 549	13 118 549	0
Pôžičky spolu				13 118 549	13 118 549	4 164 259

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

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	0	1 716
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	0	1 716

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

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Pôžičky po splatnosti	0	0
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	13 450 646	0
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	365 651	4 328 516
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	13 816 297	4 328 516

12. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2023 EUR	31. 12. 2022 EUR
Spolu výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Ostatné	0	0
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	0	0
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Ostatné	775	0
Nájomné	26 012	17 261
Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé	26 787	17 261
Spolu	26 787	17 261

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

Spoločnosť má záväzky z finančného prenájmu 2 osobných áut (rok 2022: 1 osobné auto). Výška budúcich platieb rozdelená na istinu a finančný náklad podľa doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2023		31. 12. 2022	
	istina EUR	finančný náklad EUR	istina EUR	finančný náklad EUR
Záväzky zo zostkovou dobou splatnosti do 1 roka	72 218	0	28 767	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	79 763	0	54 032	0
Záväzky zo zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0	0	0
Spolu	151 981	0	82 799	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:

	31.12.2023			31.12.2022		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-5 354 493			-4 157 373		
z toho teoretická daň		-1 124 444	21,00 %		-873 048	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	1 258 716	264 330	-4,94 %	572 130	120 147	-2,89 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-299 784	-62 955	1,18 %	-451 079	-94 727	2,28 %
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 %
	-4 395 561	-923 069	17,24 %	-4 036 322	-847 628	20,39 %
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 %

Spoločnosť v sledovanom období monitoruje dočasné rozdiely majetku a záväzkoch. Nakoľko v aktuálnom účtovnom období odložená daňová pohľadávka prevyšuje odložený daňový záväzok, Spoločnosť o tejto skutočnosti z dôvodu opatrnosti neučtuje.

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:

	2023 EUR	2022 EUR
Služby		
Developerské odmeny	11 613 922	6 441 334
Prenájom nehnuteľností	743 701	103 307
Sprostredkovacie služby	2 131 959	3 350 524
Poradenské služby	1 132 961	3 059 780
Ostatné	780 075	1 605 400
	16 402 618	14 560 345
Spolu	16 402 618	14 560 345

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:

	Stav k			Zmena stavu	
	31. 12. 2023	31. 12. 2022	31. 12. 2021	2023	2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Nedokončená výroba	0	0	207 286	0	-207 286
Hotové výrobky	0	0	0	0	0
Spolu	0	0	207 286	0	-207 286
Manká a škody				0	0
Reprezentačné				0	0
Dary				0	0
Zmarená investícia				0	0
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				0	-207 286

3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2023	2022
	EUR	EUR
Náhrada škody z poisťnej udalosti	8 288	30 656
Ostatné výnosy - refakturácia	813 883	304 299
Príspevky a dary	57 038	43 943
Iné	0	301
Spolu	879 209	379 199

4. Kurzové zisky

	2023	2022
	EUR	EUR
Kurzové zisky	1 212	72 968
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	1 212	72 968

5. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2023	2022
	EUR	EUR
Výnosové úroky	1 365	15 288
Ostatné finančné výnosy	19 596	32 989
Spolu	20 961	48 277

6. Osobné náklady

	2023	2022
	EUR	EUR
Mzdy	11 056 551	9 112 992
Zdravotné a sociálne poistenie	2 799 757	2 466 768
Sociálne náklady	117 558	129 533
Spolu	13 973 866	11 709 293

7. Náklady na poskytnuté služby

	2023	2022
	EUR	EUR
Nájomné	1 946 382	1 629 003
Náklady na inzerciu, reklamu, marketing	799 456	760 428
Právne a ekonomické poradenstvo	1 139 815	1 052 085
Daňové poradenstvo	6 850	12 990
Audit a poradenstvo	9 350	9 350
Ostatné poradenstvo	291 082	344 042
Analýzy, prieskumy, znalecké posudky	423 570	771 831
Služby IT	11 376	18 250
Programátorské práce	56 650	39 923
Softvér IS, IT	50 722	36 065
Školenia, kurzy, semináre, konferencie	56 478	43 336
Náklady na opravy - údržbu	52 213	62 601
Upratovacie služby, čistenie, odvoz odpadu	44 751	33 616
Bezpečnostné, prepravné, šoférske služby	89 358	81 524
Telefónne poplatky - mobily, pev.linky; internet	66 471	85 147
Sprostredkovateľské služby	2 142	34 281
Cestovné náklady	424 082	694 176
Náklady na reprezentáciu	254 875	157 431
Iné	432 217	311 419
Spolu	6 157 840	6 177 498

8. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2023	2022
	EUR	EUR
Poistenie automobilov	25 940	20 773
Ostatné náklady - refaktúracia	765 157	249 154
Dary	102 500	19 876
Iné	25 510	20 508
Spolu	919 107	310 311

9. Kurzové straty

	2023	2022
	EUR	EUR
Kurzové straty	2 007	142 888
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	2 007	142 888

10. Finančné náklady

	2023	2022
	EUR	EUR
Nákladové úroky	880 332	147 640
Bankové poplatky	44 419	55 568
Ostatné finančné náklady	372	372
Spolu	925 123	203 580

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:

	2023 EUR	2022 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorm alebo audítorskou spoločnosťou	9 350	9 350
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	6 850	12 990
Ostatné neaudítorské služby	0	0
Spolu	16 200	22 340

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	2023 EUR	2022 EUR
Slovenská republika	Developerské odmeny	11 613 922	6 441 334
	Prenájom nehnuteľností	743 701	103 307
	Sprostredkovacie služby	2 131 959	3 350 524
	Poradenské služby	1 072 961	1 407 426
	Ostatné	778 636	1 604 756
	Spolu	16 341 179	12 907 347
Veľká Británia	Poradenské služby	60 000	1 371 037
	Ostatné	1 439	644
	Spolu	61 439	1 371 681
Iné	Poradenské služby	0	281 317
	Ostatné	0	0
	Spolu	0	281 317
Spolu	Služby	16 402 618	14 560 345
	Spolu	16 402 618	14 560 345

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 2022: 5 500 000 EUR)
- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový rámec pri prijatej pôžičke od prepojenej účtovnej jednotky vo výške 15 000 000 EUR /celkový úverový rámec je vo výške 15 000 000 EUR/ (rok 2022: 10 835 741 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 2022: 5 500 000 EUR)
- Spoločnosť prijala bankové záruky od viacerých bánk na zabezpečenie splnenia povinností zhotoviteľov/dodávateľov stavby vo výške 0 EUR (rok 2022: 372 463 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. Vlastné imanie

V položke ostatné kapitálové fondy je vykázaný peňažný vklad spoločníka vo výške 10 000 000 EUR na základe rozhodnutia valného zhromaždenia z 27. novembra 2023, ktorý bol splatený 5. decembra 2023 a ktorý nezvyšoval základné imanie.

3. Najatý majetok

Spoločnosť má v nájme viacero administratívnych, bytových, skladových a iných priestorov. Celkové ročné nájomné za prenajímané priestory bolo za rok 2023: 1 511 795 EUR (rok 2022: 1 250 644 EUR).

Spoločnosť má v nájme (operatívny lízing) osobné automobily od dvoch leasingových spoločností. Ročný leasing automobilov činil celkom 353 915 EUR (v roku 2022: 326 044 EUR).

4. Prenajatý majetok

Spoločnosť podnajíma nebytové a skladovacie priestory tretím osobám na podnikateľské účely. Ročné výnosy z nájomného sú 10 044 EUR (rok 2022: 37 173 EUR). Nájomné zmluvy sú uzatvorené na dobu neurčitú.

Spoločnosť prenajíma iným spoločnostiam parkovacie miesta v hodnote 191 322 EUR (rok 2022: 66 134 EUR). Časť parkovacích miest má Spoločnosť zaradené v dlhodobom hmotnom majetku a časť parkovacích miest si prenajíma 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 2023 do 31. decembra 2023.

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. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	0	86 657
Pohľadávky spolu	0	86 657

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Závazky z obchodného styku	3 959	0
Závazky spolu	3 959	0

Transakcie s prepojenými účtovnými jednotkami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s prepojenými účtovnými jednotkami:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	46 555	24 240
Pohľadávky spolu	46 555	24 240

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Závazky z obchodného styku	27 760	4 426
Závazky spolu	27 760	4 426

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Opravy a udržiavanie	6 818	5 894
Nájomné	2 400	2 400
Upratovacie služby, čistenie, odvoz odpadu	39 916	31 775
Ostatné služby	493	516
Správcovská odmena	101 588	0
Úroky z pôžičky	337 135	144 174
Náklady spolu	488 350	184 759

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Poradenské služby	106 460	106 000
Ostatné	1 438	500
Výnosy spolu	1 438	500

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

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Poskytnuté dlhodobé pôžičky - istina	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky - úroky	103 608	0
Poskytnuté krátkodobé pôžičky - istina	0	0
Poskytnuté krátkodobé pôžičky - úroky	0	102 243
Majetok spolu	103 608	102 243

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Prijaté dlhodobé pôžičky - istina	0	4 164 260
Prijaté dlhodobé pôžičky - úroky	365 651	164 256
Záväzky spolu	365 651	4 328 516

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Poskytnutý úverový príslub	5 500 000	5 500 000
Prijatý úverový príslub	15 000 000	10 835 740

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	1 530 253	1 136 799
Pohľadávky spolu	1 530 253	1 136 799

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	2 757	6 489
Záväzky spolu	2 757	6 489

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Developérska odmena	7 507 880	2 973 455
Sprostredkovacie služby	1 459 322	1 969 289
Poradenské služby	289 330	230 470
Ostatné	368 472	1 313 507
Výnosy spolu	9 625 004	6 486 721

	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR
Náklady na reprezentáciu	861	184
Spotreba energií	20 205	0
Ostatné služby	720	0
Opravy a udržiavanie	4 274	0
Nájomné	30 548	317
Náklady spolu	56 608	501

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

	31. 12. 2023	31. 12. 2022
	EUR	EUR
Časové rozlíšenie	775	3 218
Majetok spolu	775	3 218

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 2023 a ani v roku 2022.

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2023 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2022: žiadne).

M. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2023 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2023 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	10 000 000	0	0	24 449 000
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	-37 673 464	0	0	-4 157 373	-41 830 837
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-37 673 464	0	0	-4 157 373	-41 830 837
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-4 157 373	-5 354 493	0	4 157 373	-5 354 493
Spolu	-79 554	4 645 507	0	0	4 565 953

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

	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
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	-33 497 625	0	0	-4 175 839	-37 673 464
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhrazená 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

N. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2023

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-36 446 449	-3 980 666
Zaplatené úroky	-348 558	-3 264
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred mimoriadnymi položkami	-3 995 007	-3 983 930
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-3 995 007	-3 983 930
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-13 168 309	-157 481
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-13 168 309	-157 481
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	10 000 000	0
Príjmy z poskytnutých dlhodobých pôžičiek	13 250 000	19 500 000
Príjmy z prijatých pôžičiek	24 147 347	6 400 000
Splátky záväzkov voči akcionárom z titulu zníženia základného imania	0	0
Výdavky z poskytnutých pôžičiek	-13 250 000	-19 000 000
Splátky poskytnutých pôžičiek	0	0
Príjmy z emisie dlhových cenných papierov	0	0
Splátky prijatých úverov a pôžičiek	-15 193 057	-4 135 740
Splátky záväzkov z finančného leasingu	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	18 954 290	2 764 260
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	1 790 974	-1 377 151
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	798 589	2 175 740
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	2 589 563	798 589

Peňažné toky z prevádzky

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek mimoriadneho rozsahu alebo výskytu)	-5 354 493	-4 157 373
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	261 287	114 574
Opravná položka k pohľadávkam	37 280	19 855
Úrokové náklady	880 332	147 640
Úrokové výnosy	-1 365	-15 288
Nerealizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Zisk z predaja dlhodobého majetku	0	0
Iné nepeňažné operácie	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-4 176 959	-3 890 592
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	344 773	-408 875
Úbytok (prírastok) položiek časového rozlíšenia	8 545	-32 770
Úbytok (prírastok) zásob	0	207 286
(Úbytok) prírastok záväzkov z obchodného styku a iných	177 192	144 285
Peňažné toky z prevádzky	-3 646 449	-3 980 666

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.