

---

**J & T REAL ESTATE, a.s.**

**VÝROČNÁ  
SPRÁVA  
2023**

---

## **OBSAH**

### **I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI J & T REAL ESTATE, a.s. ZA ROK 2023:**

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 2024

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 2023

Vyhlásenie štatutárneho orgánu spoločnosti

### **II. PRÍLOHY:**

1. Dodatok správy nezávislého audítora k výročnej správe za rok 2023

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 31.12.2023: Súvaha, výkaz ziskov a strát a Poznámky
- Správa audítora k účtovnej závierke za rok 2023

## 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 predkladá 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 31.12.2023 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 Píš - člen  
Karloveské rameno 5538/2A  
Bratislava - mestská časť Karlova Ves 841 04

### **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 2023 zložená z nasledujúcich troch členov:

Ing. Alexandra Tušová  
Kocel'ová 18714/2A  
Bratislava - mestská časť Ružinov 841 02

Ing. Zuzana Milová  
Námestie sv. Františka 3406/12  
Bratislava - mestská časť Karlova Ves 841 04

Ing. Peter Mudrák  
Jaseňová 2  
Chorvátsky Grob 900 25

### **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 2023 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 2023 do 31. decembra 2023. Bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

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.

Priemerný počet zamestnancov Spoločnosti v roku 2023 bol 139, v roku 2022 to bolo 134 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 2023 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 2023 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 2023 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.

*Downtown Yards*

V roku 2023 sme získali stavebné povolenie pre rezidenčný projekt Downtown Yards v blízkosti obchodných centier Eurovea a Mlynské nivy. Projekt priniesie na bratislavský trh 656 bytov, 1124 parkovacích miest, ale aj kancelárie a retailové priestory. Súčasťou projektu je materská škola, moderný verejný priestor a množstvo zelene. Downtown Yards je kvalitný projekt s dôrazom na ekologické riešenia. Výstavba odštartovala začiatkom roka 2024.

b) Kancelárske projekty

*Tower 115*

V roku 2023 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 m<sup>2</sup> kancelárskych plôch na 25 nadzemných podlažiach a 3 400 m<sup>2</sup> obchodných priestorov.

c) Multifunkčné projekty

*Eurovea II*

Eurovea svojím významom a funkciami už dnes presahuje rámec bežného komerčno-rezidenčného projektu. Jej druhá etapa priniesla ešte niečo viac – plnohodnotnú mestskú štvrť. Verejné priestory, ihriská, relax na nábreží, reštaurácie, kaviarne, shopping, bývanie a kancelárie. Súčasťou projektu je prvý slovenský mrakodrap Eurovea Tower, rezidenčná budova so 408 bytmi. Projekt bol dokončený v priebehu 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 a certifikátom BREEAM EXCELLENT. Súčasťou projektu budú aj retailové a gastronomické prevádzky. Projekt je aktuálne v prípravnej fáze. Začiatok výstavby očakávame v roku 2024.

## 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 2023 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu, v celkovej výške -5 354 493 EUR. Medziročne vzrástla vykázaná strata o 29%, a to najmä z dôvodu nárastu nákladových úrokov

z prijatých pôžičiek. Ďalšími faktormi vykazanej straty boli vysoké náklady za vynaložené služby, osobné a mzdové náklady, ako aj záporná bilancia hospodárenia vo finančnej oblasti. Tržby z predaja developerských a sprostredkovacích služieb zaznamenali medziročný nárast o 13% (16 402 618 EUR).

Valné zhromaždenie Spoločnosti na svojom zasadnutí v roku 2023 rozhodlo o vysporiadaní straty z roku 2022 vo výške -4 157 373 EUR prevodom na účet Neuhradených strát minulých rokov.

#### Hlavné ekonomické ukazovatele

EUR	2023	2022	2021
<b>Aktíva celkom</b>	<b>20 959 792</b>	<b>6 489 522</b>	<b>7 997 485</b>
Neobežný majetok	14 107 921	1 047 553	1 306 559
Obežný majetok	6 525 664	5 116 743	6 412 160
Časové rozlíšenie	326 207	325 226	278 766
<b>Pasíva celkom</b>	<b>20 959 792</b>	<b>6 489 522</b>	<b>7 997 485</b>
Základné imanie	26 310 400	26 310 400	26 310 400
Kapitálové fondy	25 275 529	15 275 529	15 275 529
Fondy zo zisku	165 354	165 354	165 354
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-41 830 837	-37 673 464	-33 497 625
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-5 354 493	-4 157 373	-4 175 839
Závazky	16 367 052	6 551 815	3 916 095
Časové rozlíšenie	26 787	17 261	3 571

#### Ukazovatele finančnej situácie

	2023	2022	2021
Celková zadlženosť	78,09%	100,96%	48,97%
Dlhodobá zadlženosť	2,23%	68,64%	25,27%
Okamžitá likvidita	0,17	0,49	1,42
Bežná likvidita	0,38	2,77	3,67
Celková likvidita	0,42	3,14	4,20

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

	2023	2022	2021
Rentabilita celkového kapitálu ROA	-21,35%	-61,79%	-51,89%
Rentabilita tržieb	-32,64%	-28,55%	-32,65%
Rentabilita základného imania	-20,35%	-15,80%	-15,87%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-117,27%	-	-102,40%

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 vykazala 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 2023 do 31. decembra 2023.

Manažment Spoločnosti priebežne monitoruje potenciálne dopady (v oblasti menovej a fiškálnej politiky, dodávok komponentov, medzinárodného obchodu) 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 2024**

Snahou spoločnosti v roku 2024 bude aj naďalej udržať si poprednú pozíciu na slovenskom realitnom trhu. Kvalitnými realizáciami chceme potvrdzovať dlhodobé 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 Ganz House).

## **NÁVRH NA VYROVNANIE STRATY**

V roku 2023 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -5 354 493 EUR. O vysporiadaní výsledku hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti v priebehu roka 2024 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 2023 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2024 investovať do tejto oblasti.

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

Spoločnosť v roku 2023 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 31.12.2023 bola nasledovná:

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

### ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

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

### SPRÁVA PREDSTAVENSTVA O PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A O STAVE JEJ MAJETKU A ZÁVÄZKOV ZA ROK 2023

Spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. v priebehu roku 2023 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	2023	2022
<b>SPOLU MAJETOK</b>	<b>20 959 792</b>	<b>6 489 522</b>
<b>Neobežný majetok</b>	<b>14 107 921</b>	<b>1 047 553</b>
Dlhodobý nehmotný majetok	30 108	20 113
Dlhodobý hmotný majetok	13 974 205	925 197
Dlhodobý finančný majetok	103 608	102 243
<b>Obežný majetok</b>	<b>6 525 664</b>	<b>5 116 743</b>
Zásoby	600 000	600 000
Dlhodobé pohľadávky	0	0
Krátkodobé pohľadávky	3 336 101	3 718 154
Finančné účty	2 589 563	798 589
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>326 207</b>	<b>325 226</b>
Náklady budúcich období	317 525	306 378
Príjmy budúcich období	8 682	18 848
<b>ZÁVÄZKY</b>	<b>16 367 052</b>	<b>6 551 815</b>
Rezervy	478 426	468 681
Dlhodobé záväzky	467 526	4 454 391
Krátkodobé záväzky	15 421 100	1 627 027
Bankové úvery	0	1 716
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>26 787</b>	<b>17 261</b>
Výdavky budúcich období	0	0
Výnosy budúcich období	26 787	17 261

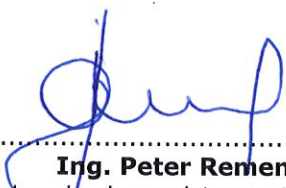
## VYHLÁSENIE ŠTATUTÁRNEHO ORGÁNU SPOLOČNOSTI

Individuálna účtovná závierka Spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s., zostavená k 31. decembru 2023, 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 30.04.2024



.....  
**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 2023, zverejnenú v Registri účtovných závierok dňa 05. júna 2024, ku ktorej sme dňa 02. apríla 2024 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 2023, 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 2023 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 nesprávnosti, 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 nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a 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 nesprávnosti 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 zvierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou zvierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej zvierky, 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 zvierky, podľa nášho názoru:

- **informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2023 sú v súlade s účtovnou zvierkou 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 zvierky, 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 03. mája 2024



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



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

