

**DODATOK SPRÁVY
NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE A
VÝROČNEJ SPRÁVE
A
VÝROČNÁ SPRÁVA**

za obdobie od 01.01.2023 – 31.12.2023
akciovej spoločnosti

**FINEP Jégeho Alej a.s.
Bratislava**

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

pre akcionárov, dozornú radu a predstavenstvo akciovej spoločnosti
FINEP Jégeho alej a.s. Bratislava

k časti - Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Overili sme účtovnú závierku spoločnosti FINEP Jégeho Alej a.s. (ďalej aj „Spoločnosť“) k 31. decembru 2023, uvedenú na stranách 15 až 32 výročnej správy Spoločnosti, ku ktorej sme dňa 16. apríla 2024 vydali správu nezávislého audítora, ktorá sa nachádza na stranách 10 až 14 výročnej správy Spoločnosti. Tento dodatok sme vypracovali 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“).

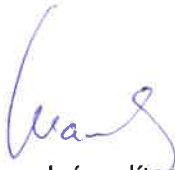
Na základe vykonaných prác opísaných v časti II správy nezávislého audítora - Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe Spoločnosti FINEP Jégeho Alej a.s. zostavenej za rok 2023 sú v súlade s jej účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávne vo výročnej správe. V tejto súvislosti konštatujeme, že sme nezistili významné nesprávne vo výročnej správe.

Piešťany, 9. decembra 2024

VGD SLOVAKIA s. r. o.
Karpatská 8
811 05 Bratislava
Obchodný register, zložka 74698/B
Licencia SKAU č. 269



Zodpovedný audítor
Ing. Erik Marek
Licencia SKAU č. 866

FINEP Jégeho alej a.s.

VÝROČNÁ SPRÁVA ZA ROK 2023



Táto výročná správa je spracovaná v súlade s ustanovením § 20 Zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a obsahuje ucelené, vyvážené a komplexné informácie, verný a pravdivý obraz o spoločnosti.

V Bratislave dňa 25.11.2024

OBSAH

I.	Základné údaje o spoločnosti	3
	➤ Predmet podnikania	3
II.	Štruktúra vlastníkov a orgány spoločnosti	3
III.	Vývoj spoločnosti	5
	➤ Riziká spojené s činnosťou spoločnosti	6
	➤ Informácie o aktivitách v oblasti životného prostredia	6
	➤ Informácie o aktivitách v oblasti výskumu a vývoja	6
	➤ Informácie v oblasti pracovnoprávných vzťahov	6
	➤ Informácie o udalostiach osob.významu po dni účtovnej závierky	7
	➤ Informácie o organizačnej zložke v zahraničí	7
IV.	Predpokladaný budúci vývoj spoločnosti	7
V.	Finančná časť	8
	➤ Návrh na rozdelenie výsledku hospodárenia	8

Prílohy

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2023

Správa audítora k účtovnej závierke

I. Základné údaje o spoločnosti

Spoločnosť FINEP Jégeho alej a.s. je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, odd:Sa, vložka číslo:4375/B so sídlom Trnavská cesta 6/A, 821 08 Bratislava.

Predmet podnikania:

- obstarávateľská činnosť spojená so správou a prenájmom nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností
- predaj a kúpa nehnuteľností

II. Štruktúra vlastníkov a orgány spoločnosti

Výška základného imania: 60 300 EUR

Počet akcií: 900 ks

Druh: kmeňové

Podoba: listinné

Forma: akcie na meno:

Menovitá hodnota jednej akcie: 67 EUR

Vlastnícku štruktúru tvoria dvaja akcionári:

Akcionári	počet akcií	podiel na ZI v EUR	podiel na ZI v %
FINEP HOLDING, SE	450 ks	30 150 €	50%
P & PARK, s.r.o.	450 ks	30 150 €	50%

Orgány spoločnosti:

- Valné zhromaždenie
- Predstavenstvo
- Dozorná rada

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 ostatnej evidencie v zmysle platnej legislatívy. Valnému zhromaždeniu predkladá na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku, návrh na rozdelenie dosiahnutého zisku, vrátane určenia výšky, spôsobu a miesta vyplatenia dividend a návrh na úhradu strát. Predstavenstvo tiež zvoláva valné zhromaždenie Spoločnosti.

V mene spoločnosti sú oprávnení konať a podpísať vždy všetci členovia predstavenstva spoločne.

Členovia predstavenstva:

JUDr. Juraj Hudek	predseda predstavenstva
Ing. Pavel Rejchrt	člen predstavenstva
Ing. Borek Simandl	člen predstavenstva

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Spoločnosti. Dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Spoločnosti. Dozorná rada overuje postupy Spoločnosti v podnikateľských záležitostiach v širokom zmysle slova, je oprávnená kedykoľvek nahliadať do účtovných dokladov, spisov a záznamov týkajúcich sa činnosti Spoločnosti a zisťovať aktuálny stav Spoločnosti. Dozorná rada preskúmava účtovné závierky, ktoré je Spoločnosť povinná vyhotovovať podľa zákona o účtovníctve, tiež návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu straty Spoločnosti a o výsledku preskúmania podáva správu valnému zhromaždeniu. Členov dozornej rady volí a odvoláva valné zhromaždenie.

Členovia Dozornej rady:

JUDr. Ľudovít Hudek	člen dozornej rady
Ing. Michal Kocián	člen dozornej rady
Ing. Štěpán Havlas	člen dozornej rady

III. Vývoj spoločnosti

Od svojho vzniku sa spoločnosť výrazne zapísala ako investor projektov „Jégeho alej“ v mestskej časti Bratislava-Ružinov. Kredit spoločnosti a kvalita poskytovaných služieb sa opiera o profesionálne skúsenosti jedného z akcionárov - českej developerskej spoločnosti FINEP HOLDING,SE.

Skupina FINEP sa špecializuje na výstavbu rezidenčných bytových projektov a veľkých administratívnych centier, kompletnú revitalizáciu veľkých územných celkov a ďalej predaj širokého spektra nehnuteľností. Produktové portfólio je doplnené ponukou finančných a realitných služieb. Pre projekty FINEP je kľúčová lokalita, originálna architektúra, kvalitná realizácia stavby a plnohodnotná občianska vybavenosť.

V roku 2007 zahájila spoločnosť FINEP Jégeho alej výstavbu projektu „Jégeho alej I,II“ - bytový dom na Jégeho ulici bol skolaudovaný v r.2009. V roku 2013 bol skolaudovaný objekt „Jégeho alej III“.

V roku 2016 kúpila spoločnosť pozemky v susedstve s projektmi „Jégeho alej“ a v roku 2020 po získaní stavebného povolenia začala s výstavbou etapy „Jégeho alej V“ – objekty A,B,P. Projekt „Jégeho alej V“ bol skoladovaný v roku 2022. V roku 2021 začala spoločnosť súbežne s výstavbou etapy „Danubius One“ – objekt C, ktorý bol skoladovaný v roku 2023.

Do konca roka 2023 bolo predaných cca 98% bytových a nebytových jednotiek v objektoch A,B a cca 90 % jednotiek v objekte C.

Spoločnosť realizuje výstavbu prostredníctvom externých dodávateľov stavby. Výstavbu projektov „Jégeho alej V“ a „Danubius One“ realizovala spoločnosť Takenaka Europe GmbH.

Hlavnou podnikateľskou činnosťou spoločnosti FINEP Jégeho alej a.s. bolo v roku 2023:

- *zabezpečenie dopredaja zostávajúcich jednotiek v projekte Jégeho alej V, ktorý bol skolaudovaný v r.2022*
- *zabezpečenie predaja jednotiek v projekte Danubius One*
- *pokračovanie stavebných prác generálneho dodávateľa – spoločnosti Takenaka Europe GmbH na objekte C - Danubius One*
- *príprava na kolaudáciu objektu C – Danubius One*
- *kolaudácia objektu C - právoplatnosť september 2023*
- *uzatváranie kúpnych zmlúv s klientmi*
- *odovzdávanie bytov a nebytových jednotiek klientom*
- *práce na získaní stavebného povolenie pre objekty D,E*

Riziká spojené s činnosťou spoločnosti

Riziká, ktoré znáša spoločnosť FINEP Jégeho alej a.s predstavuje hlavne tržné riziko, kreditné riziko (riziko nesplatenia pohľadávok), riziko reklamácie.

Makroekonomické faktory:

- Rast úrokových sadziieb: Významné zvýšenie hypotekárnych úrokových sadziieb ovplyvňuje kúpnu silu potenciálnych klientov a môže spomaliť tempo predaja.
- Inflácia a rast cien stavebných materiálov: Zvýšenie cien stavebných materiálov môže viesť k vyšším nákladom na realizáciu projektu a ohroziť plánovaný rozpočet.
- Oslabenie dopytu: Celkový ekonomický sentiment a neistota na trhu môžu viesť k opatrnosti kupujúcich.

Legislatívne a regulačné prekážky:

- Zmeny v legislatíve: Potenciálne zmeny v legislatíve ako je úprava stavebného zákona, môžu viesť k omeškaniu zahájenia stavby.

Neistoty:

- omeškanie v získaní stavebného povolenia, hlavne vo vzťahu k objektu pamiatkovo chráneného objektu bývalej továrne Danubius (objekt E) – nutnosť realizovať údržbu a havarijné opravy

Informácie o aktivitách v oblasti životného prostredia

Spoločnosť nevyvíjala činnosť, ktorá by mala negatívny vplyv na životné prostredie.

Informácie o aktivitách v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nevyvíjala v roku 2023 v oblasti výskumu a vývoja žiadnu činnosť.

Informácie v oblasti pracovnoprávných vzťahov

V roku 2023 spoločnosť nemala zamestnancov. Svoju činnosť vykonáva prostredníctvom servisnej spoločnosti FINEP SK a.s..

FINEP SK zabezpečuje pre FJA nasledovné činnosti:

- Predaj bytov a nebytových priestorov - komunikácia s klientmi, príprava zmluvných dokumentov pre klientov,
- Organizáciu a riadenie projektu - administratívne práce, komunikácia, plánovanie, vedenie pokladne, archivácia dokumentov, koordinácia, príprava podkladov k rokovaniam

- Inžinierske činnosti – príprava stavby, výber projektanta, zabezpečenie vydania stavebných povolení, výber dodávateľa stavby, klientské zmeny
- Služby spojené s marketingom - výber médií, návrhy prezentácií, príprava webových stránok

Informácie o udalostiach osobitného významu po dni účtovnej závierky

Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa, nenastali žiadne významné udalosti osobitného významu.

Informácie o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemala v roku 2023 organizačnú zložku v zahraničí.

IV. Predpokladaný budúci vývoj činnosti spoločnosti

Cieľom spoločnosti je upevnenie pozície a posilnenia značky a obchodného mena FINEP.

V roku 2024 spoločnosť pokračuje v dosahovaní cieľov pre daný rok a pokračuje v snahe o dosiahnutie čo najlepšieho hospodárskeho výsledku.

Projekt Jégeho alej V

- dopredaj bytových a nebytových jednotiek v projekte Jégeho alej V
- prenájom parkovacích státí v objekte P prostredníctvom spoločnosti ABC facility a.s.

Projekt Danubius One

- dopredaj bytových a nebytových jednotiek v projekte Danubius One
- prenájom komerčných priestorov

Projekty Danubius Two a Danubius Lofts

- pokračujúce práce na získaní stavebného povolenia pre objekty D,E-predpoklad získania stavebného povolenia v r.2025
- rokovania s možnými dodávateľmi stavby

Zámery spoločnosti


- zefektívnenie kľúčových obchodných procesov
- vyhľadávanie nových vhodných projektov

V. Finančná časť

Za účtovné obdobie roku 2023 dosiahla spoločnosť hospodársky výsledok
zisk vo výške 6 523 849,29 EUR.

Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku spoločnosti:

Výsledok hospodárenia spoločnosti po zdanení za rok 2023 - zisk vo výške **6 523 849,29 EUR**
bude zaúčtovaný na účet nerozdeleného zisku minulých rokov.



.....

JUDr. Juraj Hudek	Ing. Pavel Rejchrt	Ing. Borek Simandl
predseda	člen	člen
predstavenstva	predstavenstva	predstavenstva

Prílohy:

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2023

Správa audítora k účtovnej závierke

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

za obdobie od 01.01.2023 – 31.12.2023

z auditu účtovnej závierky

akciovej spoločnosti

FINEP Jégeho alej a.s.
Bratislava

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

pre akcionárov, dozornú radu a predstavenstvo akciovej spoločnosti
FINEP Jégeho alej a.s. Bratislava

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti FINEP Jégeho alej a.s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvažu 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.

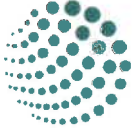
Podľa nášho názoru, okrem možných vplyvov skutočnosti opísanej v odseku Základ pre podmienený názor, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2023 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre podmienený názor

Upozorňujeme na čl. II bod 14 a bod 15 v poznámkach účtovnej závierky, kde sú uvedené informácie o zosúladiení účtovných metód s postupmi účtovania a o oprave významných chýb minulých období, ktoré nemali vplyv na vlastné imanie alebo výsledok hospodárenia spoločnosti. Tieto zmeny a opravy však majú vplyv na správne vykazovanie údajov v súvahe a výkaze ziskov a strát za predchádzajúce účtovné obdobie. Údaje za predchádzajúce účtovné obdobie v súvahe a výkaze ziskov a strát nie sú porovnateľné o hodnoty uvedené v týchto bodoch poznámok. Riadok 36 a 39 súvahy je skreslený o 12.256.185 EUR, riadok 126 a 138 súvahy je skreslený o 1.708.343 EUR. Riadok 14 výkazu ziskov a strát je skreslený o 12.184.040 EUR, riadok 50 výkazu ziskov a strát je skreslený o 59.316 EUR, riadok 51 výkazu ziskov a strát je skreslený o 179.245 EUR, riadok 06 výkazu ziskov a strát je skreslený o 12.422.601 EUR a riadky 04 a 08 výkazu ziskov a strát sú skreslené o 278.000 EUR.

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských 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 auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Iná skutočnosť



Spoločnosť za predchádzajúce účtovné obdobie nespĺňala veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve. Spoločnosti vznikla povinnosť mať audítorom overenú účtovnú závierku k 31. decembru 2023.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz 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.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítorskej spoločnosti 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 jednotlivito 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 spochybníť 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.

S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

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

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

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

Keď získame výročnú správu, posúdime, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, vyjadríme názor, či:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2023 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

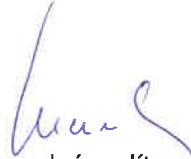


Okrem toho uvedieme, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky.

Piešťany, 16. apríla 2024

VGD SLOVAKIA s. r. o.
Karpatská 8
811 05 Bratislava
Obchodný register, zložka 74698/B
Licencia SKAU č. 269




Zodpovedný audítor
Ing. Erik Marek
Licencia SKAU č. 866

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 3

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ę F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 2 5 1 8 6 0 8 IČO 4 3 8 6 6 7 7 8 SK NACE 6 8 . 3 2 . 0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka X malá veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok Za obdobie od 0 1 2 0 2 3 do 1 2 2 0 2 3 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1 2 0 2 2 do 1 2 2 0 2 2
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)

 Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

F I N E P J é g e h o a l e j a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

T R N A V S K Á C E S T A

Číslo

6 / A

PSČ

Obec

8 2 1 0 8 B R A T I S L A V A 2

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

M e s t s k ý s ú d B r a t i s l a v a I I I V l o ž k a č í s
l o 4 3 7 5 / B

Telefónne číslo

0 9 1 5 9 5 0 6 6 5

Faxové číslo

A u l i t i s o v á ; 2

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 2 . 0 3 . 2 0 2 4

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	2 5 7 3 6 5 0 6	2 5 7 3 1 1 1 5			
			5 3 9 1		3 4 9 5 7 1 5 6		
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	6 7 3 9 4	6 2 8 6 7			
			4 5 2 7		6 3 6 2 1		
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03					
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04					
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05					
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06					
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07					
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08					
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09					
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10					
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	6 7 3 9 4	6 2 8 6 7			
			4 5 2 7		6 3 6 2 1		
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	3 7 2 2 3	3 7 2 2 3			
					3 7 2 2 3		
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	3 0 1 7 1	2 5 6 4 4			
			4 5 2 7		2 6 3 9 8		
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14					



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
			Netto		3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18			
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	28			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
				3	
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	2 5 6 6 7 7 7 8	2 5 6 6 6 9 1 4	
			8 6 4		3 4 7 7 6 3 5 5
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	1 3 0 0 0 6 3 2	1 3 0 0 0 6 3 2	
					2 1 0 7 2 8 7 6
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	2 2 6 9 8 2 8	2 2 6 9 8 2 8	
3.	Výrobky (123) - /194/	37	6 8 8 4 5 8 2	6 8 8 4 5 8 2	
					4 1 3 9 4 3 3
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	3 8 4 6 2 2 2	3 8 4 6 2 2 2	
					1 6 9 3 3 4 4 3
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	2 5 5 4 8 4	2 5 5 4 8 4	
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
			Netto 3		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	2 5 5 4 8 4	2 5 5 4 8 4	
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	2 7 2 8 2 2 8 6 4	2 7 1 9 5 8	2 3 5 0 0 7
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	2 7 1 1 6 2 8 6 4	2 7 0 2 9 8	2 3 5 0 0 7
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
			Netto 3		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	2 7 1 1 6 2 8 6 4	2 7 0 2 9 8	2 3 5 0 0 7
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	1 6 6 0	1 6 6 0	
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2		3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 2 1 3 8 8 4 0	1 2 1 3 8 8 4 0	1 3 4 6 8 4 7 2	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 3 0 9 8	1 3 0 9 8	1 3 1 9 6	
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	1 2 1 2 5 7 4 2	1 2 1 2 5 7 4 2	1 3 4 5 5 2 7 6	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	1 3 3 4	1 3 3 4	1 1 7 1 8 0	
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75				
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1 3 3 4	1 3 3 4	1 1 7 1 8 0	
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77				
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78				

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	2 5 7 3 1 1 1 5	3 4 9 5 7 1 5 6
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	1 3 4 7 9 0 0 1	6 9 4 9 3 7 5
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	6 0 3 0 0	6 0 3 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	6 0 3 0 0	6 0 3 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85	1 2 9 4 5 6	1 2 9 4 5 6
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	1 1 6 6	1 1 6 6
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	9 4 1 9 8	9 4 1 9 8
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	9 4 1 9 8	9 4 1 9 8
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasťí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	6 6 7 0 0 3 2	6 8 2 5 1 8
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	6 6 7 0 0 3 2	6 8 2 5 1 8
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	6 5 2 3 8 4 9	5 9 8 1 7 3 7
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 2 2 5 1 5 5 8	2 8 0 0 7 7 8 1
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102		9 6 2 3 3 0 7
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		2 3 0 2 2 1 5
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		7 3 2 1 0 9 2
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114		
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odoľžený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 1 0 4 7 6 8 3	1 5 8 8 7 3 2 5
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	5 7 0 0 8 3 2	1 1 9 2 7 3 1 2
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	5 7 0 0 8 3 2	1 1 9 2 7 3 1 2
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128	1 9 5 5 1 0 7	
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129	1 9 5 5 0 5 0	1 9 2 4 0 3 4
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		2 4 0 0 0 0
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131		
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132		
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	1 4 3 6 6 9 4	1 7 9 5 9 7 9
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 2 0 3 8 7 5	
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137		
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 2 0 3 8 7 5	
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		2 4 9 7 1 4 9
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	5 5 6	
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	5 5 6	



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrát (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	2 2 1 2 8 9 8 7	3 0 7 9 7 7 0 3
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	1 5 8 6 0 8 9 2	9 2 6 4 5 8 6
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	8 3 7 6 5 2	9 1 0 5 9 2
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	2 1 0 4 0 1 9 3	2 9 6 8 6 7 8 9
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	2 9 5 7 8	2 5 2 0
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06	- 6 2 7 8 3 5 8	- 2 1 5 3 3 1 1 7
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08		1 7 8 0 0 0
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	2 3 1 8 2 7	1 9 8 0 2
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	7 1 4 4 8 5 2	1 6 6 0 9 2 2
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	8 3 1 0 3 6	9 0 3 8 1 2
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 0 4 5 3	1 7 7 0 1
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	6 0 1 2 6 5 4	5 6 0 4 9 1
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15		
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16		
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18		
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19		
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	3 7 8 5 4	5 5 7 2 7
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	7 5 4	8 1 4
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	7 5 4	8 1 4
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		3 1 9 6 3
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	8 6 4	
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	2 5 1 2 3 7	9 0 4 1 4
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	8 7 1 6 0 4 0	7 6 0 3 6 6 4



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
+	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	8 7 7 4 9 2 2	7 5 8 4 7 8 0
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	4 5	
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39		
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44	4 5	
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	4 4 3 6 6 0	4 5 0 9 6
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	4 4 1 2 2 3	4 3 3 8 1
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	2 5 4 4 3 9	4 6 8 4
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	1 8 6 7 8 4	3 8 6 9 7
O.	Kurzové straty (563)	52	3 6 1	4 8 2
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	2 0 7 6	1 2 3 3



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 4 4 3 6 1 5	- 4 5 0 9 6
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	8 2 7 2 4 2 5	7 5 5 8 5 6 8
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	1 7 4 8 5 7 6	1 5 7 6 8 3 1
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	1 9 9 8 2 8 3	1 5 7 6 8 3 1
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 2 4 9 7 0 7	
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	6 5 2 3 8 4 9	5 9 8 1 7 3 7

FINEP Jéého 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 Jéého 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 nehnuteľností (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 Jéého 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 Jéého 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 Jéého 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 Jéého alej a.s.

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

Taktiež pokračoval predaj projektu Danubius One (objekt C), ktorý nadväzuje na projekt Jéého 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 zahrnie 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 časť 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 vykazuje 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 vykázané 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 trhová 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:

<i>Druh majetku</i>	<i>Životnosť</i>	<i>Ročná sadzba odpisov</i>
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 počiatočných 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.