

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

Wayden, s.r.o.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom,
- predaj nehnuteľností

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 2023, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti dňa 30. septembra 2024.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 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 2024 do 31. decembra 2024.

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 poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni 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 spoločnosti JTRE HOLDING LTD (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.

6. Počet zamestnancov

Spoločnosť nezamestnávala v bežnom účtovnom období ani v predchádzajúcom účtovnom období žiadnych zamestnancov.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konateľ Martina Surmová (od 26. novembra 2024)
Soňa Othmanová (do 26. novembra 2024)

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti je k 31. decembru 2024 takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
JTRE HOLDING LTD	1 464 300	100	100
Spolu	1 464 300	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. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil 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 zrejme 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.

3. 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 dobropisy, 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.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Druh	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	4	lineárna	25

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia.

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Druh	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Drobné stavby	12	lineárna	8,33
Samostatné hnuťelné veci	4	lineárna	25

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

4. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje poskytnuté pôžičky.

5. Zásoby

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou.

Obstarávacía cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.. Úroky z úverov sú súčasťou obstarávacej ceny zásob v pomernej výške.

Výpočet pomeru úrokov z cudzích zdrojov, ktoré sa zahŕňajú do obstarávacej ceny zásob, je nasledovný:

$$\frac{\text{Aktivované náklady}^{(*)}}{\text{Celkové náklady (aktivované + neaktivované}^{(*)})}$$

- (*) - Aktivované náklady predstavujú kumulatívnu výšku celkových nákladov Spoločnosti, týkajúce sa zákazkovej výstavby nehnuteľnosti, od začiatku výstavby do dňa zostavenia účtovnej závierky.
 - Neaktivované náklady predstavujú kumulatívnu výšku ostatných nákladov Spoločnosti, ktoré sa netýkajú zákazkovej výstavby nehnuteľnosti.
 - Celkové náklady nezahŕňajú sumu úrokov, odpisov a daní.

Ako nehnuteľnosti na predaj sa účtuje o nehnuteľnosti, ktorá sa obstaráva za účelom ďalšieho predaja. Vynaložené náklady na opravy, technické zhodnotenie a súvisiace náklady spojené s nehnuteľnosťou, ktoré vznikajú z dôvodu uvedenia nehnuteľnosti do stavu spôsobilého na predaj, sú súčasťou ocenenia nehnuteľnosti na predaj jej obstarávacou cenou. Výnos z predaja a odúčtovaná obstarávacía cena nehnuteľnosti ovplyvní výsledok hospodárenia v čase jej predaja.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

6. Zákazková výstavba nehnuteľnosti

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – ostatná (nie priebežný transfer)

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj – ostatná (nie priebežný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t. j. zisk sa vykáže až pri predaji nehnuteľnosti.

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. Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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.

11. 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 alebo majetkový 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.

12. 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 spoločníka.

13. Výnosy

Tržby za vlastné výrobky 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 rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

14. 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 na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2024 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 2024 do 31. decembra 2024 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 je uvedený v tabuľkách na stranách 17 a 18.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 je uvedený v tabuľkách na stranách 17 a 18.

3. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje nasledujúce dlhodobé úročené pôžičky:

Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma v príslušnej mene k 31.12.2024	Suma v eurách k 31.12.2024	Suma v príslušnej mene k 31.12.2023	
Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci						
Pôžička - istina	EUR	2	9.5.2026	1 000 000	0	0
Pôžička - úrok	EUR			12 986	0	0
SPOLU				1 012 986	0	0

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 je uvedený v tabuľkách na stranách 17 a 18.

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)						Oprávkový/Opravné položky						Zostatková cena			
	1.1.2024		31.12.2024		31.12.2024		1.1.2024		31.12.2024		31.12.2023		31.12.2024			
	EUR	Prírastky	Úbytky	Presuny	EUR	Prírastky	Úbytky	Presuny	EUR	Prírastky	Úbytky	Presuny	EUR	Prírastky	Úbytky	Presuny
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	6 980	0	0	0	6 980	0	0	0	6 980	0	0	0	0	0	0	0
Oceniteľné práva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	6 980	0	0	0	6 980	0	0	0	6 980	0	0	0	0	0	0	0
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	5 000	0	0	0	5 000	0	0	0	3 965	0	0	0	1 449	0	0	1 035
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	21 930	0	0	0	21 930	0	0	0	21 930	0	0	0	0	0	0	0
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	218 275	332 676	0	0	550 951	0	0	0	0	0	0	0	218 275	550 951	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	245 205	332 676	0	0	577 881	0	0	0	25 481	414	0	0	219 724	551 986	0	0
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	1 012 986	0	0	1 012 986	0	0	0	0	0	0	0	0	1 012 986	0	0
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	0	1 012 986	0	0	1 012 986	0	0	0	0	0	0	0	0	1 012 986	0	0
Neoběžný majetok spolu	252 185	1 345 662	0	0	1 597 847	0	0	0	32 461	414	0	0	219 724	1 564 972	0	3

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)						Opravy/Opravné položky						Zostatková cena			
	1.1.2023		Prírastky		Úbytky		31.12.2023		Presuny		31.12.2023		31.12.2022		31.12.2023	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	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	0	0	0	0	0
Softvér	6 980	0	0	0	6 980	0	0	0	0	0	6 980	0	0	0	0	0
Ocenené práva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	6 980	0	0	0	6 980	0	0	6 980	0	0	6 980	0	0	0	0	0
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	5 000	0	0	0	5 000	0	0	3 137	414	0	3 551	1 863	1 449	0	0	0
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	21 930	0	0	0	21 930	0	0	21 930	0	0	21 930	0	0	0	0	0
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	121 200	97 075	0	0	218 275	0	0	0	0	0	0	121 200	218 275	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	148 130	97 075	0	0	245 205	0	0	25 067	414	0	25 481	123 063	219 724	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	2 401 857	187 159	2 589 016	0	0	0	0	0	0	0	0	2 401 857	0	0	0	0
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	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	0	0	0	0	0
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti majiac jeden rok	4 669 808	88 110	4 757 918	0	0	0	0	0	0	0	0	4 669 808	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	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	7 071 665	275 269	7 346 934	0	0	0	0	32 047	414	0	32 461	7 071 665	219 724	0	0	0
Neobežný majetok spolu	7 226 775	372 344	7 346 934	0	252 185	0	0	32 047	414	0	32 461	7 194 728	219 724	0	0	0

Wayden, s.r.o.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2023

4. Pohľadávky

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	EUR	EUR
Pohľadávky po lehote splatnosti	55 593	52 297
Pohľadávky v lehote splatnosti	185 953	279 314
	241 546	331 611

5. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a bežné účty v bankách. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Pokladnica, ceniny	1 475	1 562
Bežné bankové účty	984 939	343 353
Spolu	986 414	344 915

6. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	0	11
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	0	11
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Ostatné	21	20
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	21	20
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Refakturácia nákladov	839	1 538
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	839	1 538
Spolu	860	1 569

7. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2024 je 1 464 300 EUR (k 31. decembru 2023: 1 464 000 EUR).

Účtovný zisk za rok 2023 vo výške 216 515 EUR bol rozdelený takto:

	EUR
Príspevok do rezervného fondu	0
Prevod na nerozdelený zisk minulých rokov	216 515
Výplatenie podielu na zisku jedinému spoločníkovi	0
Spolu	216 515

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za rok 2024 vo výške zisku 749 605 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2025.

8. Rezervy

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

	Stav k 1.1.2024 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2024 EUR
Dlhodobé rezervy	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	63 466	31 717	45 298	12 588	37 297
Ostatné rezervy krátkodobé					
Náklady súvisiace s projektom	39 512	20 351	33 932	0	25 931
Iné	23 954	11 366	11 366	12 588	11 366
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	63 466	31 717	45 298	12 588	37 297

Prehľad o rezervách za bezprostredne predchádzajúce 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:	28 761	56 896	22 191	0	63 466
Ostatné rezervy krátkodobé					
Náklady súvisiace s projektom	6 570	32 942	0	0	39 512
Iné	22 191	23 954	22 191	0	23 954
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	28 761	56 896	22 191	0	63 466

9. Záväzky

Záväzky (okrem bankových úverov a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2024 EUR	31. 12. 2023 EUR
Záväzky po lehote splatnosti	63	1 980
Záväzky v lehote splatnosti	346 484	377 279
	346 547	379 259

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2024 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	4 419	4 419	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	156 925	9 327	147 598	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
Krátkodobé finančné výpomoci	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	185 203	185 203	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0
	346 547	198 949	147 598	0

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov 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	4 081	4 081	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	375 178	23 256	351 922	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
Krátkodobé finančné výpomoci	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	0	0	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	0	0	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0
	379 259	27 337	351 922	0

F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2024			31.12.2023		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	942 308			217 613		
z toho teoretická daň 21 %		197 885	21,00 %		45 699	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	36 272	7 617	0,81 %	60 349	12 673	5,82 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-60 946	-12 799	-1,36 %	-188 434	-39 571	-18,18 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	-84 299	-17 703	-8,14 %
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 %
	917 635	192 703	20,45 %	5 229	1 098	0,50 %
Splatná daň		192 703	20,45 %		1 098	0,50 %
Odložená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková vykázaná daň		192 703	20,45 %		1 098	0,50 %

1. Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo odloženom daňovom záväzku

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:		
– odpočítateľné	-12 516	-6 145
– zdaniteľné	0	0
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:		
– odpočítateľné	-41 764	-66 523
– zdaniteľné	-41 764	-66 523
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti		
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	-11 399	-15 260
Uplatnená daňová pohľadávka		
Zaúčtovaná ako náklad		
Zaúčtovaná do vlastného imania		
Odložený daňový záväzok		
Zmena odloženého daňového záväzku		
Zaúčtovaná ako náklad		
Zaúčtovaná do vlastného imania		
Iné		

Z dôvodu opatrnosti Spoločnosť o odloženej daňovej pohľadávke neúčtovala a pri výpočte nebrala do úvahy možné umorovateľné daňové straty z minulosti.

G. 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:

	2024 EUR	2023 EUR
Výrobky		
Predaj bytových a nebytových priestorov	2 025 487	854 492
	2 025 487	854 492
Tovar		
Predaj pozemkov	198 180	78 230
	198 180	78 230
Služby		
Ostatné	9 208	15 167
	9 208	15 167
Spolu	2 232 875	947 889

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. 2024 EUR	31. 12. 2023 EUR	31. 12. 2022 EUR	2024 EUR	2023 EUR
Nedokončená výroba	0	0	0	0	0
Výrobky	483 901	1 545 636	2 251 008	-1 061 734	-705 372
Spolu	<u>483 901</u>	<u>1 545 636</u>	<u>0</u>	-1 061 734	-705 372
Iné rozdiely				0	-5
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				-1 061 734	-705 377

3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2024 EUR	2023 EUR
Výnosy z refakturácií nákladov	966	11 718
Výnosy z odpísaných pohľadávok	0	161 088
Ostatné	0	5
Spolu	966	172 811
<i>Z toho výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:</i>		
Výnosy z odpísaných pohľadávok	0	161 088

4. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2024	2023
	EUR	EUR
Výnosové úroky	12 986	114 180
Spolu	12 986	114 180

5. Náklady na poskytnuté služby

	2024	2023
	EUR	EUR
Nájomné	0	640
Náklady na inzerciu, reklamu a marketing	249	0
Právne a ekonomické poradenstvo	13 870	19 050
Audit a poradenstvo	-1 222	29 692
Stavebné práce	0	12 038
Sprostredkovateľská provízia	50 033	18 737
Opravy a udržiavanie	18 775	43 007
Iné	9 559	75 094
Spolu	91 264	198 258

6. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2024	2023
	EUR	EUR
Náklady na refakturáciu	966	11 718
Pokuty, penále a úroky z omeškania	90	1 118
Poistenie majetku	548	903
Odpis pohľadávky	0	161 088
Iné	864	1
Spolu	2 468	174 828
<i>Z toho náklady, ktoré majú výnimočný výskyt alebo rozsah:</i>	0	161 088
Odpis pohľadávky	0	161 088

7. Finančné náklady

	2024	2023
	EUR	EUR
Bankové poplatky	118	294
Ostatné finančné náklady	67	133
Spolu	185	427

8. Náklady za audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky audítorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	2024 EUR	2023 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorm alebo audítorskou spoločnosťou	11 366	29 692
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neaudítorské služby	0	0
Spolu	11 366	29 692

9. Čistý obrat

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výnosov účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

<u>Krajina</u>	<u>Výnosy</u>	2024 EUR	2023 EUR
Slovenská republika	Výrobky	963 753	149 115
	Tovar	198 180	78 230
	Služby	9 208	15 167
	Spolu	1 171 141	242 512

H. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Ostatné finančné povinnosti**

Ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe, sú tieto:

- Spoločnosť prijala bankovú záruku na zabezpečenie splnenia povinností zhotoviteľa stavby vo výške 304 525 EUR (v roku 2023: 100 201 EUR),
- Spoločnosť poskytla úverový príslub vo výške 1 000 000 EUR (v roku 2023: 0 EUR), ktorý je povinná poskytnúť na požiadanie.

I. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2024 nenastali udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

J. 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 JTRE HOLDING LTD (J&T REAL ESTATE HOLDING PLC).

Transakcie s materskou účtovnou jednotkou

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s materskou účtovnou jednotkou:

	2024	2023
	EUR	EUR
Poradenstvo	2 898	33 176
Náklady spolu	2 898	33 176

	2024	2023
	EUR	EUR
Výnosové úroky	0	88 110
Výnosy spolu	0	88 110

Majetok a záväzky z transakcií s materskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	4 120	3 959
Záväzky spolu	4 120	3 959

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

	2024	2023
	EUR	EUR
Výnosové úroky	12 986	26 070
Výnosy spolu	12 986	26 070

	2024	2023
	EUR	EUR
Nájomné	0	640
Sprostredkovateľské provízie	50 033	18 737
Ostatné služby	10 456	17 647
Energie	577	14 420
Náklady spolu	61 066	51 444

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

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Poskytnuté pôžičky	1 012 986	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	0	54 750
Pohľadávky z obchodného styku	0	33 227
Majetok spolu	1 012 986	87 977

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Poskytnutý úverový prísľub	1 000 000	0
	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Závazky z obchodného styku	299	122
Závazky spolu	299	122

K. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNÝCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť v roku 2024 neposkytla žiadne odmeny členom štatutárnych orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť (v roku 2023: žiadne)

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2024 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2023: žiadne).

L. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2024	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Základné imanie	1 464 300	0	0	0	1 464 300
Základné imanie	1 464 300	0	0	0	1 464 300
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	275 000	0	0	0	275 000
Zákonné rezervné fondy	146 430	0	0	0	146 430
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	146 430	0	0	0	146 430
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	50 470	0	0	216 515	266 985
Nerozdelený zisk minulých rokov	50 470	0	0	216 515	266 985
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	216 515	749 605	0	-216 515	749 605
Spolu	2 152 715	749 605	0	0	2 902 320

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

	Stav k 1.1.2023 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2023 EUR
Základné imanie	1 464 300	0	0	0	1 464 300
Základné imanie	5 805 000	0	0	-4 340 700	1 464 300
Zmena základného imania	-4 340 700	0	0	4 340 700	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	275 000	0	0	0	275 000
Zákonné rezervné fondy	54 991	0	0	91 439	146 430
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	54 991	0	0	91 439	146 430
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	1 314 218	0	1 314 218	50 470	50 470
Nerozdelený zisk minulých rokov	1 314 242	0	1 314 218	50 446	50 470
Neuhradená strata minulých rokov	-24	0		24	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	11 089 691	216 515	10 947 782	-141 909	216 515
Spolu	14 198 200	216 515	12 262 000	0	2 152 715

M. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2024

	2024 EUR	2023 EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	1 900 965	482 594
Zaplatené úroky	0	0
Prijaté úroky	0	848 381
Zaplatená daň z príjmov	-7 500	-2 873 635
Vyplatené dividendy	80 710	-12 262 000
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	1 974 175	-13 804 660
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	1 974 175	-13 804 660
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-332 676	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie investícií	-1 000 000	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-1 332 676	0
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Poskytnuté pôžičky	0	-161 089
Splátky poskytnutých pôžičiek	0	6 498 553
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Príjmy z úverov a ostatných dlhodobých záväzkov z finančnej	0	0
Splátky prijatých úverov	0	0
Príjem (splátky) z dlhodobých záväzkov	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	0	6 337 464
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	641 499	-7 467 196
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	344 915	7 812 111
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	986 414	344 915

Peňažné toky z prevádzky

	2024 EUR	2023 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	942 308	217 613
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	414	414
Opravná položka k pohľadávkam	0	0
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	0	0
Nákladové úroky	0	0
Výnosové úroky	-12 986	-114 180
Rezervy	-26 169	34 705
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Iné nepeňažné operácie	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	<u>903 567</u>	<u>138 552</u>
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	14 048	410 738
Úbytok (prírastok) zásob	1 193 155	780 296
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	<u>-209 805</u>	<u>-846 992</u>
Peňažné toky z prevádzky	<u>1 900 965</u>	<u>482 594</u>

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.