

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

JTRE a.s. (do 27. augusta 2024: J & T REAL ESTATE, a.s.)
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava

Spoločnosť JTRE a.s. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 26. novembra 1996 a do obchodného registra bola zapísaná 10. marca 1997 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III v Bratislave (do 31.5.2023 Okresný súd Bratislava I), oddiel: Sa, vložka č.: 1352/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- developerská činnosť,
- inžinierska činnosť – obstarávací činnosť v stavebníctve,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním aj iných ako základných služieb spojených s prenájomom,
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností a majetku,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien.

2. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2023, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 11. novembra 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 potenciálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

5. Informácie o skupine

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky JTRE HOLDING LTD (predchádzajúci názov spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC). Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať na adrese: Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyprus.

Spoločnosť JTRE a.s. je dcérskou účtovnou jednotkou spoločnosti JTRE Management, a. s. (predchádzajúci názov spoločnosti J&T Real Estate Management, a.s.), ktorá je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu z dôvodu splnenia podmienok oslobodenia v zmysle § 22 ods. 8) a ods. 9) zákona č. 431/2002 Z. z. Zákon o účtovníctve.

6. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2024 bol 156 (v účtovnom období 2023 bol 139).

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2023 bola uložená do registra účtovných závierok 2. apríla 2024. Správa audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2023 bola uložená do registra účtovných závierok 5. apríla 2024, resp. výročná správa a dodatok správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 20. mája 2024.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie dňa 11. novembra 2024 schválilo spoločnosť LUCA PARTNER, s.r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členovia predstavenstva: Ing. Peter Korbačka – predseda predstavenstva
 Ing. Pavel Pelikán – podpredseda predstavenstva
 Ing. Peter Remenár – podpredseda predstavenstva
 Mgr. Juraj Kalman – člen predstavenstva
 Ing. Michal Borguľa – člen predstavenstva
 Peter Piš – člen predstavenstva

C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra akcionárov Spoločnosti je k 31. decembru 2024 takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
JTRE Management, a. s.	26 310 400	100	100
Spolu	26 310 400	100	100

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

2. Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Transakcie, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, ale majú alebo môžu mať vplyv na finančnú situáciu účtovnej jednotky, sú uvedené v časti H.

3. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo signifikantné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

4. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), zníženú o 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.

Dlhodobý majetok nadobudnutý zámenou sa oceňuje reálnou hodnotou.

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

Predpokladaná doba používania, koeficienty odpisovania sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	4 až 5	lineárna	20 až 25
Oceniteľné práva	4	lineárna	25

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

Pozemky a umelecké diela sa neodpisujú.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	40	lineárna	2,5
Stroje, prístroje a zariadenia	4	lineárna	25
Inventár	6	lineárna	16,67
Dopravné prostriedky	4	lineárna	25
Ostatný dlhodobý majetok	4 až 6	lineárna	16,67 až 25
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 2 400 EUR a nižšia, a drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 1 700 EUR a nižšia, sa účtuje jednorazovo do nákladov pri jeho obstaraní.

Dlhodobý hmotný majetok vrátane technického zhodnotenia, ktorý bol uvedený do používania najneskôr do 28. februára 2009 v ocenení rovnom alebo nižšom ako 1 700 EUR, sa považuje za dlhodobý hmotný majetok a pokračuje sa v jeho odpisovaní.

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Spoločnosť opravné položky k majetku netvorila.

5. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje poskytnuté pôžičky.

6. Zásoby

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou (nakupované zásoby). Obstarávacia cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, a pod.). Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

7. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyžiteľné pohľadávky.

8. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

9. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

10. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

11. 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.

12. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

13. Zamestnanecké požitky

Platy, mzdy, príspevky do dôchodkových a poisťných fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

14. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odložený daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázat len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

15. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

16. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako nájomca)

Finančný prenájom. Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu. Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov.

Prijatie majetku nájomcom sa v účtovníctve nájomcu účtuje v deň prijatia majetku na ľarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Závazky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady. Finančné náklady sa účtujú na ľarchu účtu 562 – Úroky.

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

17. Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu (ďalej ako referenčný kurz).

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená. Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

18. Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov (Spoločnosť ako príjemca príspevku)

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

19. Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Výnosové úroky sa účtujú v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

20. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 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 19 a 20.

Spoločnosť má v nájme formou finančného prenájmu 4 osobné autá v obstarávacej cene 545 333 EUR (zostatková cena k 31. decembru 2024: 358 323 EUR), ktoré vykazuje ako svoj majetok. Ďalšie informácie k finančnému prenájomu sú uvedené v časti F.1.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2023 do 31. decembra 2023 je uvedený v tabuľkách na stranách 19 a 20.

3. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje nasledujúce pohľadávky z úrokov z dlhodobých úročených pôžičiek poskytnutých spriazneným osobám vo výške 253 389 EUR k 31.decembru 2024 (k 31.decembru 2023 vo výške 103 608 EUR) a dlhodobú ostatnú pôžičku vo výške 3 501 168 EUR k 31. decembru 2024.

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 tabuľke na stranách 19 a 20.

JTRE a.s.
Prehľad o pohybe neoběžného majetku
31.12.2024

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)		Opravy/Opravné položky		Zostatková cena	
	1.1.2024	31.12.2024	1.1.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0
Softvér	123 233	134 433	97 322	108 153	25 911	26 280
Oceňiteľné práva	63 913	63 913	63 216	63 913	697	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	3 500	14 560	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý nehmotný majetok	0	-11 200	0	0	3 500	14 560
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	190 646	22 260	160 538	172 066	30 108	40 840
Pozemky	7 322 622	0	0	0	7 322 622	299 083
Umelecké diela a zbierky	69 100	0	0	0	69 100	69 100
Stavby	5 909 425	81 136	115 848	11 773	5 793 577	69 363
Samostatné hnutel'ne veci a súbory hnutel'ných vecí	1 186 755	66 869	832 451	939 419	354 304	566 686
Pestovateľské celky trvalých porastov	0	415 827	0	0	0	0
Základné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	334 602	735 257	0	0	334 602	735 257
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	100 000	-482 696	0	0	100 000	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	14 922 504	2 690 681	948 299	951 192	13 974 205	1 739 489
Podielové cenné papiere a podiely v preporených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0
Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v preporených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0
Pôžičky preporeným účtovným jednotkám	103 608	253 389	0	0	103 608	253 389
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem preporeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	3 501 168	0	0	0	3 501 168
Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	103 608	3 754 557	0	0	103 608	3 754 557
Neobežný majetok spolu	15 216 758	20 869 941	1 108 837	1 123 258	14 107 921	5 534 886

JTRE a.s.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2023

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady)				Oprávky/Opravné položky				Zostatková cena			
	1.1.2023	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2023	1.1.2023	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2023
	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
Softvér	108 683	14 550	0	0	123 233	90 197	7 125	0	0	97 322	18 486	25 911
Oceňiteľné práva	63 913	0	0	0	63 913	62 286	930	0	0	63 216	1 627	697
Goodwill	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
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	3 500	0	0	3 500	0	0	0	0	0	0	3 500
Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	172 596	18 050	0	0	190 646	152 483	8 055	0	0	160 538	20 113	30 108
Pozemky	299 083	7 023 539	0	0	7 322 622	0	0	0	0	0	299 083	7 322 622
Umelecké diela a zbierky	69 100	0	0	0	69 100	0	0	0	0	0	69 100	69 100
Stavby	7 371	5 902 054	0	0	5 909 425	3 625	112 223	0	0	115 848	3 746	5 793 577
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	960 708	229 847	3 800	0	1 186 755	695 242	141 009	3 800	0	832 451	265 466	354 304
Pestovateľské celky trvalých porastov	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
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	187 802	146 800	0	0	334 602	0	0	0	0	0	187 802	334 602
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	100 000	0	0	0	100 000	0	0	0	0	0	100 000	100 000
Dlhodobý hmotný majetok spolu	1 624 064	13 302 240	3 800	0	14 922 504	698 867	253 232	3 800	0	948 299	925 197	13 974 205
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	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
Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	103 608	103 608	0	0	0	0	0	0	103 608
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám	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
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	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	102 243	1 365	0	-103 608	0	0	0	0	0	0	102 243	0
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	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
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	102 243	1 365	0	0	103 608	0	0	0	0	0	102 243	103 608
Neobežný majetok spolu	1 898 903	13 321 655	3 800	0	15 216 758	851 350	261 287	3 800	0	1 108 837	1 047 553	14 107 921

4. Pohľadávky

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

	Stav k 1.1.2024 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Zúčtovanie (kurzový rozdiel) EUR	Stav k 31.12.2024 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	137 425	9 773	0	4 822	-219	142 157
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky		0	0	0	0	0
Spolu	137 425	9 773	0	4 822	-219	142 157

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia tvorila opravné položky k pohľadávkam.

Opravné položky k pohľadávkam zohľadňujú bonitu klienta a jeho schopnosť splácať svoje záväzky.

K použitiu opravnej položky dochádza pri úhrade alebo odpísaní pohľadávky po splatnosti, ku ktorej bola v minulosti vytvorená opravná položka.

K zrušeniu opravnej položky dochádza v prípadoch, kedy pominulo resp. znížilo sa riziko, že dlžník pohľadávku úplne alebo čiastočne nespláti.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2024 EUR	31. 12. 2023 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	3 173 394	2 923 429
Pohľadávky po lehote splatnosti	393 857	550 097
Spolu	3 567 251	3 473 526

5. Finančné účty

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

6. Časové rozlišenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	36 088	1 745
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	36 088	1 745
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Nájomné	264 441	247 782
Reklama	106 774	0
Operatívny lízing	15 777	11 176
Ostatné	82 116	56 822
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	469 108	315 780
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Refakturácia súkromnej spotreby	8 112	8 682
Ostatné	120 119	0
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	128 231	8 682
Spolu	633 427	326 207

7. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2024 je 26 310 400 EUR (k 31. decembru 2023: 26 310 400 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovná strata za rok 2023 vo výške 5 354 493 EUR bola vysporiadaná takto:

	EUR
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov	5 354 493
Iné	0
Spolu	5 354 493

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za rok 2024 vo výške straty 7 980 566 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2025. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov: 7 980 566 EUR

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:	478 426	478 776	22 241	456 185	478 776
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	450 123	478 776		450 123	478 776
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	450 123	478 776	0	450 123	478 776
Ostatné rezervy krátkodobé					
Ostatné	28 303	0	22 241	6 062	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	28 303	0	22 241	6 062	0

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:	468 681	478 426	0	468 681	478 426
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	468 681	450 123	0	468 681	450 123
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	468 681	450 123	0	468 681	450 123
Ostatné rezervy krátkodobé					
Ostatné	0	28 303	0	0	28 303
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	0	28 303	0	0	28 303

9. Závazky

Závazky (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2024 EUR	31. 12. 2023 EUR
Závazky po lehote splatnosti	107 616	164 235
Závazky v lehote splatnosti	2 132 512	1 896 092
	2 240 128	2 060 327

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 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	117 926	117 926	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	514 130	506 087	8 043	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	161 049	0	161 049	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	479 420	479 420	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	307 774	307 774	0	0
Daňové záväzky a dotácie	467 612	467 612	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	192 217	192 217	0	0
	2 240 128	2 071 036	169 092	0

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2023 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	31 719	31 719	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	897 008	888 965	8 043	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	2 067	0	2 067	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	79 763	0	79 763	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	368 094	368 094	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	245 212	245 212	0	0
Daňové záväzky a dotácie	350 321	350 321	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	86 143	86 143	0	0
	2 060 327	1 970 454	89 873	0

10. Sociálny fond

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

	2024 EUR	2023 EUR
Stav k 1. januáru	12 002	36 720
Tvorba na ťarchu nákladov	35 615	27 213
Tvorba zo zisku	0	0
Čerpanie	-47 617	-51 931
Stav k 31. decembru	0	12 002

11. Bankové úvery a pôžičky

Štruktúra bankových úverov a pôžičiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2024	Suma istiny v eurách k 31.12.2024	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2023	
Dlhodobé bankové úvery			0	0	0	
Krátkodobé bankové úvery						
Kontokorentný úver	EUR	4,25%	22.8.2025	4 160 281	4 160 281	0
				4 160 281	4 160 281	0
Bankové úvery spolu				4 160 281	4 160 281	0
Dlhodobé pôžičky						
Pôžička	EUR	5,00%	24.8.2026	2 847 437	2 847 437	0
				2 847 437	2 847 437	0
Krátkodobé pôžičky						
Pôžička	EUR	6,00%	3.5.2024	0	0	13 118 549
				0	0	13 118 549
Pôžičky spolu				2 847 437	2 847 437	13 118 549

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

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	4 195 896	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	4 195 896	0

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

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Pôžičky po splatnosti	0	0
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	0	13 450 646
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	3 367 416	365 651
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	3 367 416	13 816 297

12. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	EUR	EUR
Spolu výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Ostatné	0	0
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	0	0
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Ostatné	0	775
Nájomné	31 486	26 012
Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé	31 486	26 787
Spolu	31 486	26 787

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

Spoločnosť má záväzky z finančného prenájmu 4 osobných áut (rok 2023: 2 osobné autá). Výška budúcich platieb rozdelená na istinu a finančný náklad podľa doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2024		31. 12. 2023	
	istina EUR	finančný náklad EUR	istina EUR	finančný náklad EUR
Záväzky zo zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	133 147	0	72 218	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	161 049	0	79 763	0
Záväzky zo zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0	0	0
Spolu	294 196	0	151 981	0

Informácie o finančnom prenájme sú uvedené aj v časti E.1.

G. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

	31.12.2024			31.12.2023		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-7 976 726			-5 354 493		
z toho teoretická daň		-1 675 112	21,00 %		-1 124 444	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	1 065 522	223 760	-2,81 %	1 258 716	264 330	-4,94 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-613 982	-128 936	1,62 %	-299 784	-62 955	1,18 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	<u>-7 525 186</u>	<u>-1 580 288</u>	<u>19,81 %</u>	<u>-4 395 561</u>	<u>-923 069</u>	<u>17,24 %</u>
Splatná daň		<u>3 840</u>	<u>0,00 %</u>		<u>0</u>	<u>0,00 %</u>
Odložená daň		<u>0</u>	<u>0,00 %</u>		<u>0</u>	<u>0,00 %</u>
Celková vykázaná daň		<u>3 840</u>	<u>0,00 %</u>		<u>0</u>	<u>0,00 %</u>

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

Od 1. januára 2025 sa zvýši sadzba dane z príjmov na 24 % pre účtovné jednotky so zdaniteľnými príjmami (výnosmi) vyššími ako 5 000 000 EUR.

H. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2024 EUR	2023 EUR
Služby		
Developerské odmeny	3 776 313	11 613 922
Prenájom nehnuteľností	869 791	743 701
Sprostredkovacie služby	2 149 018	2 131 959
Poradenské služby	1 690 754	1 132 961
Ostatné	1 052 590	780 075
	<u>9 538 466</u>	<u>16 402 618</u>
Spolu	<u>9 538 466</u>	<u>16 402 618</u>

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Zmena stavu zásob vlastnej výroby vykázaná vo výkaze ziskov a strát vychádzajúc zo súvahových položiek je znázornené v nasledujúcom prehľade:

	Stav k			Zmena stavu	
	31. 12. 2024	31. 12. 2023	31. 12. 2022	2024	2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Nedokončená výroba	0	0	0	0	0
Hotové výrobky	0	0	0	0	0
Spolu	0	0	0	0	0
Manká a škody				0	0
Reprezentačné				0	0
Dary				0	0
Zmarená investícia				0	0
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				0	0

3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2024	2023
	EUR	EUR
Náhrada škody z poisťnej udalosti	9 341	8 288
Ostatné výnosy - refakturácia	459 660	813 883
Príspevky a dary	29 428	57 038
Iné	8 936	0
Spolu	507 365	879 209

4. Kurzové zisky

	2024	2023
	EUR	EUR
Kurzové zisky	1 087	1 212
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	1 087	1 212

5. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2024	2023
	EUR	EUR
Výnosové úroky	347 960	1 365
Ostatné finančné výnosy	22 905	19 596
Spolu	370 865	20 961

6. Osobné náklady

	2024	2023
	EUR	EUR
Mzdy	12 398 565	11 056 551
Zdravotné a sociálne poistenie	3 374 904	2 799 757
Sociálne náklady	164 957	117 558
Spolu	15 938 426	13 973 866

7. Náklady na poskytnuté služby

	2024	2023
	EUR	EUR
Nájomné	2 228 073	1 946 382
Náklady na inzerciu, reklamu, marketing	1 409 443	799 456
Právne a ekonomické poradenstvo	1 195 550	1 139 815
Daňové poradenstvo	11 300	6 850
Audit a poradenstvo	9 350	9 350
Ostatné poradenstvo	432 503	291 082
Analýzy, prieskumy, znalecké posudky	269 880	423 570
Služby IT	12 536	11 376
Programátorské práce	55 307	56 650
Softvér IS, IT	67 774	50 722
Školenia, kurzy, semináre, konferencie	64 473	56 478
Náklady na opravy - údržbu	70 463	52 213
Upratovacie služby, čistenie, odvoz odpadu	54 301	44 751
Bezpečnostné, prepravné, šoférske služby	90 486	89 358
Telefónne poplatky - mobily, pev.linky; internet	57 167	66 471
Sprostredkovateľské služby	43 443	2 142
Cestovné náklady	596 478	424 082
Náklady na reprezentáciu	366 429	254 875
Iné	375 945	432 217
Spolu	7 410 901	6 157 840

8. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2024	2023
	EUR	EUR
Poistenie automobilov	37 493	25 940
Ostatné náklady - refakturácia	415 260	765 157
Dary	179 000	102 500
Iné	35 581	25 510
Spolu	667 334	919 107

9. Kurzové straty

	2024	2023
	EUR	EUR
Kurzové straty	1 167	2 007
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	1 167	2 007

10. Finančné náklady

	2024	2023
	EUR	EUR
Nákladové úroky	710 980	880 332
Bankové poplatky	38 271	44 419
Ostatné finančné náklady	372	372
Spolu	749 623	925 123

11. Náklady za audit a poradenstvo

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

	2024 EUR	2023 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorm alebo audítorskou spoločnosťou	9 350	9 350
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	11 300	6 850
Ostatné neaudítorské služby	0	0
Spolu	20 650	16 200

12. Čistý obrat

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výrobkov, tovarov a služieb alebo iných činností účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

Krajina	Výrobky, tovary a služby	2024 EUR	2023 EUR
Slovenská republika	Developerské odmeny	3 776 313	11 613 922
	Prenájom nehnuteľností	855 995	743 701
	Sprostredkovacie služby	2 149 018	2 131 959
	Poradenské služby	1 564 330	1 072 961
	Ostatné	923 767	778 636
	Spolu	9 269 423	16 341 179
Cyprus	Ostatné	127 280	0
	Spolu	127 280	0
Veľká Británia	Poradenské služby	60 000	60 000
	Ostatné	844	1 439
	Spolu	60 844	61 439
Nemecko	Poradenské služby	66 424	0
	Ostatné	699	0
	Spolu	67 123	0
Taliansko	Prenájom nehnuteľností	13 796	0
	Spolu	13 796	0
Spolu	Služby	9 538 466	16 402 618
	Spolu	9 538 466	16 402 618

I. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť má nasledujúce podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:

- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový rámec pri prijatom kontokorentnom úvere od banky vo výške 1 339 719 EUR (rok 2023: 5 500 000 EUR)
- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový rámec pri prijatej pôžičke od prepojenej účtovnej jednotky vo výške 12 152 563 EUR /celkový úverový rámec je vo výške 15 000 000 EUR/ (rok 2023: 15 000 000 EUR)
- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový rámec pri poskytnutých pôžičkách prepojenej účtovnej jednotke vo výške 5 500 000 EUR /celkový úverový rámec je vo výške 5 500 000 EUR/ (rok 2023: 5 500 000 EUR)
- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový rámec pri poskytnutom úvere vo výške 6 697 011 EUR /celkový úverový rámec je vo výške 10 000 000 EUR/ (rok 2023: 0 EUR)

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

2. Vlastné imanie

V položke ostatné kapitálové fondy je vykázaný peňažný vklad spoločníka vo výške 3 302 989 EUR na základe rozhodnutia valného zhromaždenia z 2. januára 2024, ktorý bol splatený 2. januára 2024 a ktorý nezvyšoval základné imanie.

3. Najatý majetok

Spoločnosť má v nájme viacero administratívnych, bytových, skladových a iných priestorov. Celkové ročné nájomné za prenajímané priestory bolo za rok 2024: 1 698 767 EUR (rok 2023: 1 511 795 EUR).

Spoločnosť má v nájme (operatívny lízing) osobné automobily od dvoch leasingových spoločností. Ročný leasing automobilov činil celkom 407 692 EUR (v roku 2023: 353 915 EUR).

4. Prenajatý majetok

Spoločnosť podnajíma nebytové a skladovacie priestory tretím osobám na podnikateľské účely. Ročné výnosy z nájomného sú 0 EUR (rok 2023: 10 044 EUR). Nájomné zmluvy sú uzatvorené na dobu neurčitú.

Spoločnosť prenajíma iným spoločnostiam parkovacie miesta v hodnote 189 994 EUR (rok 2023: 191 322 EUR). Časť parkovacích miest má Spoločnosť zaradené v dlhodobom hmotnom majetku a časť parkovacích miest si prenajíma od tretej strany.

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

Spoločnosť neidentifikovala žiadne skutočnosti medzi dňom, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje a dňom zostavenia účtovnej závierky, ktoré by mali významný vplyv na výsledok hospodárenia Spoločnosti prípadne na celkovú finančnú situáciu Spoločnosti za obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024.

K. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť JTRE HOLDING LTD (konečná materská účtovná jednotka).

Transakcie s konečnou materskou účtovnou jednotkou

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

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	127 280	0
Pohľadávky spolu	127 280	0

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	0	3 959
Záväzky spolu	0	3 959

Transakcie s prepojenými účtovnými jednotkami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s prepojenými účtovnými jednotkami:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	45 040	46 555
Pohľadávky spolu	45 040	46 555

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	12 207	27 760
Záväzky spolu	12 207	27 760

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Opravy a udržiavanie	5 270	6 818
Spotreba materiálu	1 948	0
Nájomné	0	2 400
Upratovacie služby, čistenie, odvoz odpadu	47 789	39 916
Ostatné služby	2 041	493
Správčovská odmena	75 780	101 588
Úroky z pôžičky	154 328	337 135
Náklady spolu	287 156	488 350

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Poradenské služby	206 901	106 460
Úroky z pôžičky	149 781	0
Ostatné	1 543	1 438
Výnosy spolu	1 543	1 438

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

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	EUR	EUR
Poskytnuté dlhodobé pôžičky - istina	0	0
Poskytnuté dlhodobé pôžičky - úroky	253 389	103 608
Časové rozlíšenie	100 000	0
Majetok spolu	353 389	103 608

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	EUR	EUR
Prijaté dlhodobé pôžičky - istina	2 847 437	0
Prijaté dlhodobé pôžičky - úroky	519 979	365 651
Záväzky spolu	3 367 416	365 651

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Poskytnutý úverový príslub	5 500 000	5 500 000
Prijatý úverový príslub	12 152 563	15 000 000

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	2 229 278	1 530 253
Pohľadávky spolu	2 229 278	1 530 253

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	105 719	2 757
Záväzky spolu	105 719	2 757

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Developérska odmena	1 917 999	7 507 880
Prenájom nehnuteľností	137 960	0
Sprostredkovacie služby	1 416 500	1 459 322
Poradenské služby	233 536	289 330
Ostatné	631 959	368 472
Výnosy spolu	4 337 954	9 625 004

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Náklady na reprezentáciu	22 507	861
Spotreba materiálu	2 844	0
Reklamné služby	331 444	0
Spotreba energií	0	20 205
Ostatné služby	245	720
Opravy a udržiavanie	0	4 274
Nájomné	0	30 548
Náklady spolu	357 040	56 608

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

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	EUR	EUR
Časové rozlíšenie	110 440	775
Majetok spolu	110 440	775

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

Spoločnosť neposkytla žiadne odmeny členom štatutárnych orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť ani v roku 2024 a ani v roku 2023.

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).

M. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2024 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2024 EUR
Základné imanie	26 310 400	0	0	0	26 310 400
Základné imanie	26 310 400	0	0	0	26 310 400
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	826 529	0	0	0	826 529
Ostatné kapitálové fondy	24 449 000	3 302 989	0	0	27 751 989
Zákonné rezervné fondy	165 354	0	0	0	165 354
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	165 354	0	0	0	165 354
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-41 830 837	0	0	-5 354 493	-47 185 330
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-41 830 837	0	0	-5 354 493	-47 185 330
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-5 354 493	0	7 980 566	5 354 493	-7 980 566
Spolu	4 565 953	3 302 989	7 980 566	0	-111 624

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	26 310 400	0	0	0	26 310 400
Základné imanie	26 310 400	0	0	0	26 310 400
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	826 529	0	0	0	826 529
Ostatné kapitálové fondy	14 449 000	10 000 000	0	0	24 449 000
Zákonné rezervné fondy	165 354	0	0	0	165 354
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	165 354	0	0	0	165 354
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-37 673 464	0	0	-4 157 373	-41 830 837
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-37 673 464	0	0	-4 157 373	-41 830 837
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-4 157 373	0	5 354 493	4 157 373	-5 354 493
Spolu	-79 554	10 000 000	5 354 493	0	4 565 953

N. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2024

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-7 751 810	-3 646 449
Zaplatené úroky	-853 133	-348 558
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred mimoriadnymi položkami	-8 604 943	-3 995 007
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-8 604 943	-3 995 007
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-611 415	-13 168 309
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	12 746 735	0
Obstaranie investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	12 135 320	-13 168 309
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou	3 302 989	10 000 000
Príjmy z poskytnutých dlhodobých pôžičiek	16 313 381	13 250 000
Príjmy z prijatých pôžičiek	31 849 816	24 147 347
Splátky záväzkov voči akcionárom z titulu zníženia základného imania	0	0
Výdavky z poskytnutých pôžičiek	-19 616 370	-13 250 000
Splátky z poskytnutých pôžičiek	0	0
Príjmy z emisie dlhových cenných papierov	0	0
Splátky prijatých úverov a pôžičiek	-37 960 647	-15 193 057
Splátky záväzkov z finančného leasingu	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-6 110 831	18 954 290
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-2 580 454	1 790 974
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	2 589 563	798 589
Kurzové rozdiely vyčíslené k peň. prostriedkom a peň. ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	9 109	2 589 563

Peňažné toky z prevádzky

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek mimoriadneho rozsahu alebo výskytu)	-7 976 726	-5 354 493
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	282 860	261 287
Opravná položka k pohľadávkam	4 951	37 280
Úrokové náklady	710 980	880 332
Úrokové výnosy	-347 960	-1 365
Nerealizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Zisk z predaja dlhodobého majetku	0	0
Iné nepeňažné operácie	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-7 325 895	-4 176 959
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	6 494	344 773
Úbytok (prírastok) položiek časového rozlíšenia	-302 521	8 545
Úbytok (prírastok) zásob	0	0
(Úbytok) prírastok záväzkov z obchodného styku a iných	-129 888	177 192
Peňažné toky z prevádzky	-7 751 810	-3 646 449

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.