

Jégeho Residential s.r.o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2017
(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	Jégeho Residential s.r.o. Trnavská cesta 6/A, 821 08 Bratislava
Dátum založenia	13. septembra 2005
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	27. septembra 2005
Hospodárska činnosť	<ul style="list-style-type: none"> - Prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, - Obstarávateľská činnosť spojená so správou a prenájomom nehnuteľností, - Reklamná a propagačná činnosť, - Sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti, - Prevádzkovanie garáží alebo odstavných plôch pre motorové vozidlá slúžiacich na umiestnenie najmenej 5 vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti.

2. Zamestnanci

Spoločnosť neúčtuje o zamestnancoch.

Názov položky	2017	2016
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	-	-
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
<i>z toho: vedúci zamestnanci</i>	-	-

3. Neobmedzené ručenie

Jégeho Residential s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) nie je spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

4. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti Jégeho Residential s.r.o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2017 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

5. Schválenie účtovnej závierky za rok 2016

Účtovnú závierku spoločnosti Jégeho Residential s.r.o. za rok 2016 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 26. júna 2017.

6. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť je súčasťou konsolidovanej ÚZ. Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti FINEP HOLDING, SE, ktorej súčasťou je spoločnosť Jégeho Residential s.r.o. bude sprístupnená v jej sídle v Prahe 1, Havlíčkova 1030/1 a bude po jej schválení valným zhromaždením uložená v Obchodnom registri, vedeným Mestským súdom v Prahe oddiel H, vložka 7.

7. Významné udalosti roku 2017 v spoločnosti Jégeho Residential s.r.o.

Spoločnosť Jégeho Residential s.r.o. v roku 2017 pokračovala v predaji garážových státí. Z celkového počtu 257 garážových státí ostáva k 31.12.2017 nepredaných 68 státí. V roku 2017 bol predaný posledný byt v objekte. Úspešnosť predaja potvrdila správnosť rozhodnutia spoločnosti pri nastavení štruktúry bytov, apartmánov a ich cien.

Jégeho Residential s.r.o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2017
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

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 2017 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 zahŕňa spoločnosť do výnosov v okamihu kedy prechádzajú na kupujúceho významné riziká a vlastnícke práva, t. j. až v okamihu skutočného odovzdania bytu klientom.
6. 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 dlhobohlej pohľadávky a časť dlhobohého 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.
7. 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 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. Oblasť, 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.
8. 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.

9. 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 (prepravné a clo).
- b) Dlhodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- c) Zásoby vlastnej výroby - projekt Jégeho Residential s.r.o. sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa priame náklady vynaložené na výstavbu projektu (náklady na obstaranie pozemku a 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). Spoločnosť vykazuje jednotlivé komponenty zvyšujúce obstarávaciu cenu zásob vlastnej výroby súvahovo, t.j. položky vstupujúce do obstarávacej ceny sú vykázané vo výkaze ziskov a strát až v momente predaja zásob.

Jégeho Residential s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2017****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

V prípade projektu Jégeho Residential s.r.o. sa takto oceňujú aj pozemky, ktoré podľa nových pravidiel účtovania zákazkovej výstavby nehnuteľnosti určenej na predaj po ukončení výstavby sa účtujú na účte 133 –Nehuteľnosť na predaj.

- d) Obstarávaný krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena predstavuje cenu, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním.
- e) Pohľadávky:
- pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
- Pri 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.
- f) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- g) Závazky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- h) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- i) Pôžičky, úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- j) 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.
- k) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku 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 výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 21 %. Spoločnosť sa z dôvodu opatrnosti rozhodla neúčtovať o odloženej daňovej pohľadávke.

10. 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 – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť v roku 2017 neúčtovala o rezervách.
 - 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 %.

Jégho Residential s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2017****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

- 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:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
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 %

Spoločnosť v roku 2017 neúčtuje o dlhodobom odpisovanom majetku o súvisiacich odpisoch.

11. 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.

12. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Počas účtovného obdobia nedošlo k zmene účtovných zásad a účtovných metód.

13. Oprava významných chýb minulých účtovných období

Nenastali žiadne skutočnosti.

Jégeho Residential s.r.o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2017
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

1. Pohľadávky

1.1. Členenie pohľadávok celkom, vrátane skupiny

31. december 2017

Kategória pohľadávok	Do lehoty splatnosti	Po lehote splatnosti					Celkom
		< 30 dní	< 90 dní	< 180 dní	< 360 dní	> 360 dní	
Dlhodobé	-	-	-	-	-	-	-
Krátkodobé	7 136 925	-	-	-	-	-	7 136 925

Krátkodobé pohľadávky sú tvorené : poskytnuté preddavky spoločnosti ABC Facility, a.s. vo výške 16 885 EUR, pohľadávka voči INSTALMONT SK (prefakturácia) v sume 40,-EUR, pohľadávky voči akcionárom P & Park s.r.o. v sume 136 357 EUR a FINEP HOLDING, SE v sume 136 357 EUR, pohľadávka voči akcionárovi P & Park s.r.o. z titulu poskytnutého úveru v sume 3 401 372 EUR (úroková sadzba EURIBOR 12M + 05% a doba splatnosti 31.12.2018), pohľadávka voči akcionárovi FINEP HOLDING z titulu poskytnutého úveru v sume 3 401 366 EUR (úroková sadzba EURIBOR 12M + 05% a doba splatnosti 31.12.2018), pohľadávka voči Daňovému úradu z titulu zaplatených preddavkov na DPPO v sume 44 548 EUR.

31. december 2016

Kategória pohľadávok	Do lehoty splatnosti	Po lehote splatnosti					Celkom
		< 30 dní	< 90 dní	< 180 dní	< 360 dní	> 360 dní	
Dlhodobé	6 774 519	-	-	-	-	-	6 774 519
Krátkodobé	403 425	-	-	-	-	-	403 425

Dlhodobé pohľadávky sú tvorené: z poskytnutých úverov a to od akcionárov: P & Park, s.r.o. v sume 3 387 263 EUR (úroková sadzba EURIBOR 12M + 0,5% a doba splatnosti 31.12.2018), FINEP HOLDING, SE v sume 3 387 256 EUR (úroková sadzba 12M + 0,5% a doba splatnosti 31.12.2018).

Krátkodobé pohľadávky sú tvorené : poskytnuté preddavky spoločnosti ABC Facility, a.s. vo výške 52 544 EUR, pohľadávky voči akcionárom P & Park s.r.o. v sume 136 357 EUR a FINEP HOLDING, SE v sume 136 357 EUR, pohľadávka voči Daňovému úradu z titulu nadmerného odpočtu DPH za 12/2016 v sume 78 167 EUR.

1.2. Veková štruktúra pohľadávok

31. december 2017

Položka	Splatnosť		Celkom
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	16 925	-	16 925
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	7 075 452	-	7 075 452
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	44 548	-	44 548
Iné pohľadávky	-	-	-
Spolu krátkodobé pohľadávky	7 136 925	-	7 136 925

31. december 2016

Položka	Splatnosť		Celkom
	v lehote splatnosti	po lehote splatnosti	
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	52 544	-	52 544
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	-	-	-
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	272 714	-	272 714
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	-	-	-
Sociálne poistenie	-	-	-
Daňové pohľadávky a dotácie	78 167	-	78 167
Iné pohľadávky	-	-	-

Jégeho Residential s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2017

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Spolu krátkodobé pohľadávky	403 425	-	403 425
------------------------------------	----------------	----------	----------------

2. Finančné účty

2.1. Spoločnosť má finančný majetok v štruktúre

Položka	2017	2016
Peňažné prostriedky		
Pokladňa, ceniny	360	578
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	1 296 836	2 780 697
Peniaze na ceste	-	-
Spolu	1 297 196	2 781 275

3. Časové rozlíšenie

Položka	31. december 2017	31. december 2016
Náklady budúcich období dlhodobé	-	-
Náklady budúcich období krátkodobé	-	-
z toho:		
Náklady na „organizáciu a riadenie projektu“	-	-
Príjmy budúcich období dlhodobé	-	-
Príjmy budúcich období krátkodobé	-	-
z toho:		
Spolu	-	-

III. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY

1. Vlastné imanie

1.1. Informácie o vlastnom imaní

Základné imanie spoločnosti je vo výške 99 600 EUR (splatené)

Výška vkladu spoločníka: FINEP HOLDING, SE je vo výške 49 800 EUR a P & Park s.r.o. vo výške 49 800 EUR.

Zákonný rezervný fond je vytvorený vo výške 20 % zo ZI t.j. 19 918 EUR.

1.2. Rozdelenie účtovného zisku alebo vyrovanie straty za rok 2016

Položka	2016
Účtovný zisk	6 907 332
Rozdelenie účtovného zisku	2017
Prídel do zákonného rezervného fondu	-
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	-
Prídel do sociálneho fondu	-
Prídel na zvýšenie základného imania	-
Úhrada straty minulých období	-
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	507 332
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	6 400 000
Iné	-
Spolu	6 907 332

1.3. Návrh na rozdelenie účtovného zisku alebo vyrovanie straty za rok 2016

Valné zhromaždenie zo dňa 26. júna 2017 rozhodlo, že dosiahnutý zisk roku 2016 vo výške 6 907 332 EUR bude použitý tak, že suma vo výške 507 332 EUR bude zaúčtovaná na účet nerozdeleného zisku z minulých období a suma vo výške 6 400 000 EUR bude vyplatená spoločníkom Spoločnosti.

Valné zhromaždenie rozhodlo o rozdelení zisku vo výške 6 400 000 EUR nasledovne:

- FINEP HOLDING, SE bude vyplatený podiel zo zisku vo výške 3 200 000 EUR
- P & Park, s.r.o. bude vyplatený podiel zo zisku vo výške 3 200 000 EUR

Jégeho Residential s.r.o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2017
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

2. Rezervy

2.1. Zákonné a ostatné rezervy

31. december 2017

Položka	Stav k 1. 1. 2017	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31. 12. 2017
Dlhodobé rezervy					
Dlhodobé zákonné rezervy	-	-	-	-	-
Ostatné dlhodobé rezervy	-	-	-	-	-
Krátkodobé rezervy					
Krátkodobé zákonné rezervy	-	-	-	-	-
z toho:					
rezerva na audit	-	-	-	-	-
uverejnenie v Obch. vestníku	-	-	-	-	-
Ostatné krátkodobé rezervy	3 375	-	3 375	-	-
z toho:					
rezerva na audit	3 375	-	3 375	-	-

Spoločnosť v roku 2017 neúčtovala o rezervách.

31. december 2016

Položka	Stav k 1. 1. 2016	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31. 12. 2016
Dlhodobé rezervy					
Dlhodobé zákonné rezervy	-	-	-	-	-
Ostatné dlhodobé rezervy	-	-	-	-	-
Krátkodobé rezervy					
Krátkodobé zákonné rezervy	-	-	-	-	-
z toho:					
rezerva na audit	-	-	-	-	-
uverejnenie v Obch. vestníku	-	-	-	-	-
Ostatné krátkodobé rezervy	3 375	3 750	3 375	-	3 750
z toho:					
rezerva na audit	3 375	3 750	3 375	-	3 750

Spoločnosť vytvorila rezervu na audit roku 2016 vo výške 3 750 EUR.

3. Záväzky

3.1. Výška záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti vrátane skupiny

31. december 2017

Položka	Splatnosť			Celkom
	do lehoty	do 360 dní po lehote	nad 360 dní po lehote	
Záväzky z obchodného styku	5 415	15 356	770 362	791 133
Čistá hodnota zákazky	-	-	-	-
Nevyfakturované dodávky	37 887	-	-	37 887
Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	-	-	-	-
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku				
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	7 184 000	-	-	7 184 000
Záväzky voči zamestnancom	-	-	-	-
Záväzky zo sociálneho poistenia	-	-	-	-
Daňové záväzky a dotácie	2 876	-	-	2 876
Ostatné záväzky	-	-	-	-
Spolu k 31. decembru 2017	7 230 178	15 356	770 362	8 015 896

- 7 184 000 EUR – FHSE výplata dividendy rok 2015, 2016 v sume 3 592 000 EUR, P & Park s.r.o. výplata dividendy rok 2015, 2016 v sume 3 592 000 EUR
- 791 083 EUR – dodávatelia tuzemskí, zahraniční (321A)
- 37 887 EUR nevyfakturované dodávky
- 50 EUR – prijatý depozit za prenájom GS (garážového státia)
- 2 876 EUR - DPH za 12/2017

Jéheho Residential s.r.o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2017
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2016

Položka	Splatnosť			Celkom
	do lehoty	do 360 dní po lehote	nad 360 dní po lehote	
Závazky z obchodného styku	64 007	225 622	544 740	834 369
Čistá hodnota zákazky	-	-	-	-
Nevyfakturované dodávky	253 332	-	-	253 332
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	-	-	-	-
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku	-	-	-	-
Závazky voči spoločníkom a združeniu	784 000	-	-	784 000
Závazky voči zamestnancom	-	-	-	-
Závazky zo sociálneho poistenia	-	-	-	-
Daňové záväzky a dotácie	1 728 599	-	-	1 728 599
Ostatné záväzky	-	-	-	-
Spolu k 31. decembru 2016	2 829 938	225 622	544 740	3 600 300

- 45 733 EUR – prijaté preddavky zo zálohových odoslaných faktúr (324A) a (471A) vystavených za predaj bytových a nebytových priestorov.
- 788 586 EUR – dodávatelia tuzemskí (321A),
- 50 EUR – prijatý depozit za prenájom GS (garážového státia)
- predpis dane na DPPO 341(A) 1 728 599 EUR

3.2. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti

Položka	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Dlhodobé záväzky:		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti rok až päť rokov	-	-
Spolu dlhodobé záväzky	-	-
Krátkodobé záväzky:		
Závazky do lehoty splatnosti	7 230 178	2 829 938
Závazky po lehote splatnosti	785 718	770 362
Spolu krátkodobé záväzky	8 015 896	3 600 300

3.3. Informácia o pôžičkách a úveroch

Spoločnosť	Suma (v EUR)	Úroková sadzba (%)	Dátum splatnosti	Ručenie	Suma splatná v EUR	
					v r. 2017	po 31. 12. 2017
-	-	-	-	-	-	0
Celkom	-	-	-	-	-	0

Spoločnosť v roku 2017 nečerpala úvery.

Jéeho Residential s.r.o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2017
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

3.4. Závazky voči spriazneným osobám

<i>Položka</i>	<i>Spriaznené osoby</i>	<i>Suma k 31. 12. 2017</i>
Dlhodobé záväzky:		
Závazky z obchodného styku		-
Nevyfakturované dodávky		-
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke		-
Ostatné dlhodobé záväzky v rámci konsolidovaného celku		-
Dlhodobé prijaté preddavky		-
Dlhodobé zmenky na úhradu		-
Vydané dlhopisy		-
Ostatné dlhodobé záväzky		-
Krátkodobé záväzky:		
Závazky z obchodného styku	FINEP SK a.s.	3 085
Nevyfakturované dodávky		-
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke		-
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku		-
Závazky voči spoločníkom a združeniu	FHSE,SE P & Park, s.r.o.	3 592 000 3 592 000
Ostatné záväzky		-
Spolu		7 187 085

<i>Položka</i>	<i>Spriaznené osoby</i>	<i>Suma k 31. 12. 2016</i>
Dlhodobé záväzky:		
Závazky z obchodného styku		-
Nevyfakturované dodávky		-
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke		-
Ostatné dlhodobé záväzky v rámci konsolidovaného celku		-
Dlhodobé prijaté preddavky		-
Dlhodobé zmenky na úhradu		-
Vydané dlhopisy		-
Ostatné dlhodobé záväzky		-
Krátkodobé záväzky:		
Závazky z obchodného styku	FINEP SK a.s.	11 925
Nevyfakturované dodávky		-
Závazky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke		-
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku		-
Závazky voči spoločníkom a združeniu	FHSE,SE P & Park, s.r.o.	392 000 392 000
Ostatné záväzky		-
Spolu		795 925

3.5. Odložený daňový záväzok/Odložená daňová pohľadávka

<i>Položka</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou:		
<i>odpočítateľné</i>	-	-
<i>zdaniteľné</i>	-	-
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou:		
<i>odpočítateľné</i>	-	-
<i>zdaniteľné</i>	-	-
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	-	-
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty	-	-
Sadzba dane z príjmov (v %)	-	-
Odložená daňová pohľadávka	-	-
Uplatnená daňová pohľadávka:		
<i>zaúčtovaná ako zníženie nákladov</i>	-	-
<i>zaúčtovaná do vlastného imania</i>	-	-
Odložený daňový záväzok	-	-
Zmena odloženého daňového záväzku:		
<i>zaúčtovaná ako náklad</i>	-	-
<i>zaúčtovaná do vlastného imania</i>	-	-

Spoločnosť neúčtuje o odloženej daňovej pohľadávke ani o odloženom daňovom záväzku.

Jégeho Residential s.r.o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2017
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

IV. VÝNOSY

1. Výnosy z hospodárskej činnosti

1.1. Tržby z predaja tovaru, vlastných výrobkov a služieb/ Čistý obrat

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa hlavných oblastí odbytu:

Typ výrobkov, tovarov, služieb/Oblasť odbytu	Slovensko		Zahraníče (EÚ)		Zahraníče (tretie krajiny)		Celkom	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	248 025	18 259 890	-	-	-	-	248 025	18 259 890
Čistý celkom	248 025	18 259 890	-	-	-	-	248 025	18 259 890

Oblasť odbytu	2017		2016	
	EUR	%	EUR	%
Slovensko	248 025	100	18 259 890	100
Zahraníče	-	-	-	-
Predaj celkom	248 025	100	18 259 890	100

Čistý obrat

Položka	31. december 2017	31. december 2016
Tržby za vlastné výrobky	248 025	18 259 848
Tržby z predaja služieb	458	42
Tržby za tovar	-	-
Výnosy zo zákazky (predaj bytov)	-	-
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	242 000	1 443 817
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	-	2 000
Čistý obrat celkom	490 483	19 705 707

1.2. Zmena stavu vnútroorganizačných zásob

Položka	2017		2016		Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
	Stav k 31. 12. 2017	Stav k 31. 12. 2016	Stav k 1. 1. 2016	2017	2016	
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	-	-	7 314 260	-	-	-
Výrobky	221 491	406 478	-	(3 241)	(9 202 562)	-
Zvieratá	-	-	-	-	-	-
Spolu	221 491	406 478	7 314 260	(3 241)	(9 202 562)	
Manká a škody						-
Reprezentačné						-
Dary						-
Nakúpené dodávky						-
Kapitalizované úroky						-
Iné (pohyb opravných položiek)						-
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát				(3 241)	(9 202 562)	

1.3. Výnosy pri aktivácii nákladov a výnosy z hospodárskej, finančné výnosy a výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu

Položka	2017	2016
Významné položky pri aktivácii nákladov	-	-
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti	25 125	135 126
z toho:		
tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	-	-
ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	25 125	135 126
Finančné výnosy	-	-
Kurzové zisky, z toho:	-	-

Jéheho Residential s.r.o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2017
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	-	-
Tržby z predaja CP – P & Park s.r.o.	-	-
Tržby z predaja CP – FINEP HOLDING, SE	-	-
Výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu	-	-

V. NÁKLADY

1. Náklady z hospodárskej činnosti

1.1. Výrobná spotreba

Položka	2017	2016
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	-	-
Spotreba materiálu	573	6 468
Spotreba energie	-	-
Spotreba ostatných neskladovateľných dodávok	-	-
Služby	51 126	519 404
z toho:		
právne služby	3 079	19 741
Účtovníctvo, audit	6 007	15 730
Služby „predaj bytov a NP“	13 352	164 820
nájomné	-	-
propagácia ,inzerca, billboardy	-	-
marketing	2 158	187 498
reprezentačné	544	1 053
ostatné služby	563	38 342
poštovné	41	332
provízie za predaj bytov a NP 4 etapa, servis	-	-
Organizácia a riadenie projektu	23 076	73 074
Strážna služba	-	14 054
Správa bytov a NP	2 306	4 760
Provízie	-	-

1.2. Náklady za služby, ostatné náklady z hospodárskej činnosti, finančné náklady a náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu

Položka	2017	2016
Náklady za poskytnuté služby	-	-
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:		
náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	-	7 500
iné uisťovacie audítorské služby	-	-
súvisiace audítorské služby	-	-
daňové poradenstvo	-	-
ostatné neaudítorské služby	-	-
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby:	-	-
zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	-	-
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti	-	-
z toho:		
neuplatnená DPH	-	-
dary	-	-
poistenie	-	-
pokuty a penále	-	-
ostatné náklady	-	-
Celková suma osobných nákladov		
Mzdy		
Ostatné náklady na závislú činnosť		
Sociálne poistenie		
Zdravotné poistenie		
Sociálne zabezpečenie zabezpečenie	-	-
Finančné náklady		
Nákladové úroky	-	8 106
Kurzové straty, z toho:	-	-
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	-	-
Ostatné významné položky finančných nákladov t.j. bankové poplatky	166	4 612
Náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu	-	-

Jégeho Residential s.r.o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2017
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

VI. DAŇ Z PRÍJMOV

Sadzba dane z príjmov pre rok 2017 je 21 %. Spoločnosť nemala žiadne úľavy z daní.

Odsúhlasenie dane z príjmov

Položka	2017	2016
Splatná daň z príjmov:		
z bežnej činnosti	2 880	1 918 482
z mimoriadnej činnosti	-	-
Odložená daň z príjmov:		
z bežnej činnosti	-	-
z mimoriadnej činnosti	-	-
Daň z príjmov celkom	2 880	1 918 482

	2017			2016		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	173 838			8 825 814		
z toho:						
<i>teoretická daň</i>		36 506	21		1 941 679	22
Daňovo neuznané náklady (trvalé rozdiely)	6 959	1 461	21	11 314	2 489	22
Výnosy nepodliehajúce dani (trvalé rozdiely)	(9 998)	(2 099)	21	(4 310)	(948)	22
Vplyv nevykázaných odloženej daňovej pohľadávky	-	-	21	-	-	22
Umorenie daňovej straty	(113 220)	(23 776)		(113 220)	(24 908)	
Zmena sadzby dane	-	-		-	-	
Daňová licencia (zápočet z predchádzajúceho obdobia)	-	-		-	-	
Iné	-	-	21	773	170	22
Spolu	57 579	12 092		8 720 371	1 918 482	
Splatná daň z príjmov		2 880			1 918 482	
Odložená daň z príjmov		-			-	
Celková daň z príjmov		2 880			1 918 482	

Spoločnosť sa z dôvodu opatrnosti rozhodla neúčtovať o odloženej daňovej pohľadávke.

VII. 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 2017 daňové priznania spoločnosti za roky 2013 až 2017 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

VIII. SPRIAZNENÉ OSOBY

Medzi spriaznené osoby patria spoločnosti:

FINEP HOLDING,SE, FINEP Jégeho alej a.s., P & Park s.r.o., FINEP SK a.s., Atrium Center s.r.o.

Obchody medzi týmito osobami a spoločnosťou sa uskutočňujú za obvyklých podmienok a za obvyklé ceny. O obchodoch so spriaznenými osobami rozhoduje predstavenstvo. Komentár k týmto obchodom je v jednotlivých častiach poznámok.

Jégeho Residential s.r.o.
Poznámky individuálnej účtovnej závierky
Zostavenej k 31. decembru 2017
(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

31. december 2017

Spriaznená osoba	Druh obchodu	Pohl'adávky	Závazky	Náklady	Výnosy
Materská účtovná jednotka Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva spoločný rozhodujúci alebo podstatný vplyv					
FHSE, SE	8,12	3 537 722	3 592 000	-	14 109
P & Park s.r.o.	8,12	3 537 729	3 592 000	-	14 109
Dcérska účtovná jednotka Spoločná účtovná jednotka Prídružená účtovná jednotka Kľúčový manažment účtovnej jednotky alebo jej materskej jednotky					
Ostatné spriaznené osoby					
FINEP SK a.s.	01	-	3 085	38 758	-
Atrium Center s.r.o.	01	-	-	-	-

31. december 2016

Spriaznená osoba	Druh obchodu	Pohl'adávky	Závazky	Náklady	Výnosy
Materská účtovná jednotka Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva spoločný rozhodujúci alebo podstatný vplyv					
FHSE, SE	8,12	3 523 613	392 000	-	3 756
P & Park s.r.o.	8,12	3 523 620	392 000	-	3 763
Dcérska účtovná jednotka Spoločná účtovná jednotka Prídružená účtovná jednotka Kľúčový manažment účtovnej jednotky alebo jej materskej jednotky					
Ostatné spriaznené osoby					
FINEP SK a.s.	01	-	11 925	358 087	-
Atrium Center s.r.o.	01	-	-	-	-

01 - kúpa, 02- predaj, 03- poskytnutie služby, 04 - obchodné zastúpenie, 05 - licencia, 06 - transfer, 07- know-how, 08 - úver, pôžička, 09 - výpomoc, 10 - záruka, 11 - iný obchod, 12 - ostatný obchod

Iný obchod predstavuje záväzok z podielu na zisku voči FINEP HOLDING, SE a P & Park s.r.o.

Ostatný obchod predstavuje časť pohľadávky z titulu predaja akcií.

IX. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti.

X. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

31. december 2017

Položka	Stav k 1. 1. 2017	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31. 12. 2017
Základné imanie	99 600	-	-	-	99 600
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	-	-	-	-	-

Jéheho Residential s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2017****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	19 918	-	-	-	19 918
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	284	507 332	-	1	507 617
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	6 907 332	170 958	(6 907 332)	-	170 958
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa	-	-	-	-	-

31. december 2016

Položka	Stav k 1. 1. 2016	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31. 12. 2016
Základné imanie	99 600	-	-	-	99 600
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely	-	-	-	-	-
Zmena základného imania	-	-	-	-	-
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	-	-	-	-	-
Emisné ážio	-	-	-	-	-
Ostatné kapitálové fondy	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	-	-	-	-	-
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	-	-	-	-	-
Zákonný rezervný fond	19 918	-	-	-	19 918
Nedeliteľný fond	-	-	-	-	-
Štatutárne fondy a ostatné fondy	-	-	-	-	-
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	284	-	-	284
Neuhradená strata minulých rokov	-	-	-	-	-
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	784 284	6 907 332	(784 284)	-	6 907 332
Ostatné položky vlastného imania	-	-	-	-	-
Účet 491 – Vlastné imanie fyzickej osoby – podnikateľa	-	-	-	-	-

XI. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Účtovná jednotka nemá náplň.