

J & T REAL ESTATE, a.s.

VÝROČNÁ SPRÁVA

2020

OBSAH

I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI J & T REAL ESTATE, a.s. ZA ROK 2020:

Základné údaje o spoločnosti

História spoločnosti

Údaje o predmete činnosti

Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti

Vývoj činnosti, finančná situácia spoločnosti a doplňujúce informácie o uplynulom vývoji podnikania

Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2021

Návrh na vyrovnanie straty

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov

a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky

Štruktúra vlastníkov spoločnosti

Organizačná zložka v zahraničí

Správa predstavenstva spoločnosti o podnikateľskej činnosti a o stave jej majetku a záväzkov za rok 2020

Vyhlásenie štatutárneho orgánu spoločnosti

II. PRÍLOHY:

1. Správa nezávislého audítora k výročnej správe za rok 2020

ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

Obchodné meno:	J & T REAL ESTATE, a.s.
Sídlo spoločnosti:	Dvořákovo nábrežie 10 811 02 Bratislava
IČO:	35 712 155
Deň zápisu:	10. 03. 1997
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Základné imanie:	26 310 400,- EUR
Zápis v OR:	vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 1352/B (ďalej len „Spoločnosť“)

HISTÓRIA SPOLOČNOSTI

Spoločnosť bola založená 26.11.1996 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 10.3.1997.

ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI

Predmetom činnosti Spoločnosti je:

- automatizované spracovanie dát
- poskytovanie software - predaj hotových programov na základe zmluvy autorom
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť
- poradenská činnosť v oblasti obchodu
- reklamné činnosti
- usporadúvanie školení, seminárov a vzdelávacích podujatí
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností
- leasing a prenájom automobilov, spotrebného tovaru, výpočtovej techniky, technológií
- prieskum trhu
- marketing
- faktoring a forfaiting
- nakladanie s výsledkami tvorivej činnosti so súhlasom autora
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním aj iných ako základných služieb spojených s prenájomom
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností a majetku
- vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- distribučná činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- inžinierska činnosť - obstarávateľská činnosť v stavebníctve
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- výkon činnosti stavebného dozoru
- výkon činnosti stavbyvedúceho
- výkon činnosti autorizovaného architekta
- výkon činnosti koordinátora bezpečnosti

ZOZNAM ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH, DOZORNÝCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI V ÚČTOVNOM OBDOBÍ

Štatutárny orgán - Predstavenstvo

Predstavenstvo je štatutárnym orgánom Spoločnosti. Je oprávnené konať v mene Spoločnosti vo všetkých veciach a zastupuje Spoločnosť voči tretím osobám, v konaní pred súdom a pred inými orgánmi. Predstavenstvo riadi činnosť Spoločnosti a rozhoduje o všetkých záležitostiach Spoločnosti, pokiaľ nie sú právnymi predpismi alebo stanovami vyhradené do pôsobnosti iných orgánov Spoločnosti. Predstavenstvo vykonáva obchodné vedenie Spoločnosti a zabezpečuje všetky jej prevádzkové a organizačné záležitosti. Predstavenstvo je povinné zabezpečiť riadne vedenie predpísaného účtovníctva a inej evidencie, obchodných kníh a ostatných dokladov spoločnosti, okrem iného predkladá valnému zhromaždeniu na schválenie riadnu individuálnu účtovnú závierku a mimoriadnu individuálnu účtovnú závierku, návrh na rozdelenie vytvoreného zisku, vrátane určenia výšky, spôsobu a miesta vyplatenia dividend a tantiém a návrh na úhradu strát.

Predstavenstvo tiež zvoláva valné zhromaždenie Spoločnosti.

Predstavenstvo malo k 31.12.2020 šesť členov volených a odvolávaných valným zhromaždením Spoločnosti:

Ing. Peter Korbačka – predseda
Dvořákovo nábrežie 7571/8A
Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 02

Ing. Pavel Pelikán - podpredseda
Karpatská 385/13
Chorvátsky Grob 900 25

Ing. Peter Remenár - podpredseda
Heyrovského 7/4638
Bratislava 841 03

Mgr. Juraj Kalman - člen
Karloveské rameno 3498/6
Bratislava 841 04

Ing. Miroslav Fülöp - člen
Slivková 572/6
Nitrianske Hrnčiarovce 951 01

Ing. Michal Borguľa - člen
Novozámocká 12/29
Nitra 949 05

Ing. Juraj Ilavský - člen (do 10.03.2020)
Bartókova 1461/7
Nitra 949 01

Konanie menom spoločnosti:

V mene Spoločnosti koná každý podpredseda predstavenstva samostatne. Predseda predstavenstva ako aj ďalší členovia predstavenstva sú oprávnení konať v mene Spoločnosti len spoločne s niektorým podpredsedom predstavenstva.

Dozorná rada:

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom Spoločnosti. Dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti Spoločnosti. Dozorná rada overuje postupy vo veciach Spoločnosti a je oprávnená kedykoľvek nahliadať do účtovných dokladov, spisov a záznamov týkajúcich sa činnosti Spoločnosti a zisťovať stav Spoločnosti. Dozorná rada preskúmava účtovné závierky, ktoré je Spoločnosť povinná vyhotovovať podľa osobitného predpisu, a návrh na rozdelenie zisku alebo úhradu strát a je povinná podať o výsledku preskúmania správu valnému zhromaždeniu. V prípade zistenia závažných nedostatkov v hospodárení a v iných prípadoch, ak to vyžadujú záujmy spoločnosti, zvoláva dozorná rada valné zhromaždenie. Členov dozornej rady volí a odvoláva valné zhromaždenie.

Dozorná rada bola v roku 2020 zložená z nasledujúcich troch členov:

Ing. Alexandra Tušová
Homolova 2187/1
Bratislava - mestská časť Dúbravka 841 02

Ing. Jana Fülöpová
Slivková 572/6
Nitrianske Hrnčiarovce 951 01

Ing. Katarína Horváthová
Jiskrova 3
Bratislava 831 04

Ostatné informácie:

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED. Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti.

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

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti (going concern). Účtovná závierka za rok 2019 bola schválená dňa 30.09.2020 Rozhodnutím jediného akcionára vykonávajúceho pôsobnosť valného zhromaždenia akciovej spoločnosti.

Priemerný počet zamestnancov Spoločnosti v roku 2020 bol 128, v roku 2019 to bolo 124 zamestnancov.

Spoločnosti nehrozia žiadne významné riziká a hrozby, ktoré by mohli mať vplyv na činnosť spoločnosti.

VÝVOJ ČINNOSTI, FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI A DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE O UPLYNULOM VÝVOJI PODNIKANIA

Spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. považuje rok 2020 za úspešný. Zaznamenali sme vysoký záujem o služby v oblasti developmentu, aj o ostatné služby súvisiace výstavbou, či predajom nehnuteľností.

Za najvýznamnejšie činnosti počas roka 2020 považujeme:

1. Developerská činnosť

V rámci developerskej činnosti koordinujeme celý proces výstavby, počnúc prvotnou ekonomickou analýzou rentability projektu, cez koordináciu procesu získavania územného rozhodnutia a stavebného povolenia, až po výstavbu a predaj konečným vlastníkom. Developerská činnosť zahŕňa aj komunikáciu s financujúcou bankou, marketingové aktivity a činnosti súvisiace so zabezpečením klientskych zmien na základe požiadaviek klienta. V oblasti developmentu nehnuteľností patríme medzi popredné slovenské spoločnosti, pričom sme aktívni v celom spektre realitného trhu. Medzi naše najväčšie projekty realizované v roku 2020 patria:

a) Rezidenčné projekty

Ovocné sady

V roku 2019 sme spustili predaj bytového projektu Ovocné sady v Trnávke. Prvá etapa pozostáva zo šiestich 6 až 7 poschodových bytových domov, ktoré spoločne ponúknu 550 bytov rôznych veľkostí s efektívnymi dispozíciami. Súčasťou novej štvrte bude rozsiahly centrálny park s detským ihriskom, komunitným grilom, či verejnou materskou školou. Kolaudácia projektu je plánovaná začiatkom roka 2022. V roku 2021 plánujeme spustiť predaj druhej etapy.

b) Multifunkčné projekty

Eurovea II

Eurovea svojím významom a funkciami už dnes presahuje rámec bežného komerčno-rezidenčného projektu. Jej druhá etapa prinesie ešte niečo viac – plnohodnotnú mestskú štvrť. Verejné priestory, ihriská, relax na nábreží, reštaurácie, kaviarne, shopping, bývanie a kancelárie. Projekt prinesie na Slovensko prvý obytný mrakodrap Eurovea Tower. Dokončenie projektu očakávame v r. 2022.

Ganz House

je architektonicky zaujímavý multifunkčný projekt v centre zóny Eurovea City. Bytová časť ponúkne klientom rezidencie s výhľadom na hrad. Kancelárska časť projektu bude postavená v najvyššom štandarde BREEAM EXCELLENT. Súčasťou projektu budú aj retailové a gastronomické prevádzky. Projekt je aktuálne v prípravnej fáze a jeho celkové ukončenie predpokladáme koncom r. 2024.

Klingerka

je polyfunkčný komplex, súčasťou ktorého bude 35-poschodová obytná veža poskytujúca budúcim obyvateľom kvalitné mestské bývanie s peknými výhľadmi a 11-poschodová kancelárska budova s plochou cca 10.000 m² v certifikáte BREEM EXCELLENT. Súčasťou komplexu bude 600 parkovacích miest a cca 4.000 m² relaxačného parku s vybudovanými športoviskami, detskými ihriskami a oddychovou zónou.

Výstavba začala v marci 2019. Kolaudáciu kancelárií predpokladáme v r. 2021 a kolaudáciu bytov o rok neskôr.

c) Kancelárske projekty

Westend Piazza

je ďalším z administratívnych budov Westend zóny na Lamačskej ceste v Bratislave. Vo dvoch navzájom prepojených objektoch T a Z je k dispozícii 33.000 m² administratívnych priestorov v štandarde A, 4.320 m² obchodných priestorov, 1.220 m² skladových priestorov a 1102 parkovacích miest. Projekt bol skolaudovaný v roku 2019. Architektonicky Westend Piazza odzrkadľuje posledné trendy moderných kancelárskych budov, ponúka flexibilitu priestorov, komfortné pracovné prostredie a moderné vybavenie. Obrovskou výhodou je dobrá dopravná dostupnosť a zároveň bezprostredná blízkosť oddychovej zóny Železná studnička.

Landererova 12

je nová kancelárska budova vysokého štandardu na rohu Landererovej ulice pri moste Apollo, čo prináša perfektnú firemnú vizibilitu ale najmä výborné napojenie na mestské aj diaľničné dopravné uzly. Budovu tvorí 26 000 m² prenajímateľnej plochy, rozkladajúcej sa na 15 nadzemných podlažiach s 359 parkovacími miestami. Súčasťou sú prevádzky na prízemí, terasy, výhľad na mesto, jedáleň a bufet. Projekt bol skolaudovaný koncom roka 2018. Zaujímavosťou je najväčšia LED fasáda v Bratislave.

d) Obchodné prevádzky

Eperia

je moderné dvojpodlažné nákupné centrum v Prešove, ktoré do regiónu prináša približne stovku obchodných priestorov. Nájomcami sú napríklad renomované módné značky H&M, C&A, Lindex, New Yorker, A3 sport či CCC. Dominantu Eperie tvorí centrálné námestie otvorené cez dve podlažia, ktoré poskytuje priestor pre príležitostné kultúrne a verejné podujatia. V roku 2019 sme spustili prípravu druhej fázy projektu, ktorá má byť ukončená koncom roka 2021.

2. Property manažment

V niektorých administratívnych budovách ktoré sme v minulosti developovali, vykonávame služby property manažmentu, t.j. ekonomickú a majetkovú správu objektov. Ide o administratívne objekty v biznis zóne Westend na bratislavskej Patrónke a v lokalite Eurovea, ako aj multifunkčný projekt River Park a Zuckermandel v blízkosti dunajskej promenády.

3. Iná činnosť

- Poradenská činnosť
- Sprostredkovateľská činnosť
- Služby projektového manažmentu
- Tržby z predaja
- Tržby z podnájmu
- Tržby z prijatých úrokov z poskytnutých pôžičiek
- Prípravné práce na budúcich developerských projektoch
- iné

V roku 2020 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -4 998 892 EUR. Vykázaná strata zaznamenala v medzioročnom období pokles o 19% z dôvodu poklesu nákladov na hospodársku činnosť. O naložení s výsledkom hospodárenia za účtovné obdobie 2020 rozhodne valné zhromaždenie spoločnosti v priebehu roka 2021 na svojom zasadnutí.

Valné zhromaždenie Spoločnosti na svojom zasadnutí rozhodlo o rozdelení straty z roku 2019 vo výške -5 921 044 EUR, ktorá bola preúčtovaná na účet neuhradených strát minulých rokov.

Hlavné ekonomické ukazovatele

EUR	2020	2019	2018
Aktíva celkom	9 900 515	9 054 382	6 790 107
Neobežný majetok	3 612 250	1 681 327	2 930 268
Obežný majetok	5 958 012	7 040 300	3 557 800
Časové rozlíšenie	330 253	332 755	302 039
Pasíva celkom	9 900 515	9 054 382	6 790 107
Základné imanie	26 310 400	26 310 400	26 310 400
Kapitálové fondy	15 275 529	826 529	826 529
Fondy zo zisku	165 354	165 354	165 354
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-28 498 733	-22 577 690	-13 963 407
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	-4 998 892	-5 921 044	-8 614 283
Závazky	1 632 136	10 231 774	2 004 727
Časové rozlíšenie	14 721	19 059	60 787

Ukazovatele finančnej situácie

	2020	2019	2018
Celková zadlženosť	16,49%	113%	29,52%
Dlhodobá zadlženosť	2,82%	95,05%	9,30%
Okamžitá likvidita	1,05	0,70	0,73
Bežná likvidita	3,73	3,48	2,16
Celková likvidita	5,04	4,50	2,41

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

Dlhodobá zadlženosť = (dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé) / spolu majetok

Okamžitá likvidita = finančné účty / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Bežná likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Celková likvidita = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / (krátkodobé záväzky + bežné bankové úvery + krátkodobé finančné výpomoci)

Ukazovatele efektívnosti hospodárenia

	2020	2019	2018
Rentabilita celkového kapitálu ROA	-48,46%	-63,53%	-119,52%
Rentabilita tržieb	-53,18%	-55,89%	-142,86%
Rentabilita základného imania	-19,00%	-22,50%	-32,74%
Rentabilita vlastného kapitálu ROE	-60,57%	-	-182,33%

Rentabilita celkového kapitálu ROA = (výsledok hospodárenia za účtovné obdobie + nákladové úroky) / spolu vlastné imanie a záväzky

Rentabilita tržieb = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / (tržby z predaja tovaru + tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb)

Rentabilita základného imania = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / základné imanie

Rentabilita vlastného kapitálu ROE = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / vlastné imanie

Ukazovateľ ROE nie je uvedený, nakoľko Spoločnosť v sledovanom období vykázala záporné vlastné imanie

UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Spoločnosť neidentifikovala žiadne skutočnosti medzi dňom, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje a dňom zostavenia účtovnej závierky, ktoré by mali významný vplyv na výsledok hospodárenia Spoločnosti prípadne na celkovú finančnú situáciu Spoločnosti za obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020.

Na základe aktuálne dostupných informácií vedenie Spoločnosti nepredpokladá priamy a významný nepriaznivý vplyv prepuknutia pandémie COVID-19 na svoje podnikateľské aktivity, finančnú situáciu a hospodárske výsledky. Dospela k záveru, že nemajú významný vplyv na jej schopnosť pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt nasledujúcich 12 mesiacov. Manažment Spoločnosti bude naďalej pokračovať v monitorovaní potenciálneho vplyvu pandémie a podnikne všetky dostupné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na Spoločnosť.

INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2021

Snahou spoločnosti v roku 2021 bude aj naďalej udržať si poprednú pozíciu na slovenskom realitnom trhu. Kvalitnými realizáciami chceme potvrdzovať dlhodobé dobré meno Spoločnosti a rozvíjať aktivity v čo najširšom spektre realitného trhu. Spoločnosť sa plánuje v najbližšom roku venovať dokončovaniu developerských projektov vo výstavbe, ako aj prípravnej činnosti súvisiacej s novými plánovanými projektmi (napríklad multifunkčný projekt Klingerka II a River park II).

NÁVRH NA VYROVNANIE STRATY

V roku 2020 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia stratu v celkovej výške -4 998 892 EUR. O naložení s výsledkom hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti v priebehu roka 2021 na svojom zasadnutí.

Predstavenstvo Spoločnosti navrhuje prevod straty na účet Neuhradenej straty minulých rokov.

NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2020 žiadne výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2021 investovať do tejto oblasti.

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

Spoločnosť v roku 2020 neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

ŠTRUKTÚRA AKCIONÁROV SPOLOČNOSTI

Počet akcií: 160 000
Druh: kmeňové
Podoba: listinné
Forma: akcie na meno
Menovitá hodnota jednej akcie: 33,19 EUR

Počet akcií: 21
Druh: kmeňové
Podoba: listinné
Forma: akcie na meno
Menovitá hodnota jednej akcie: 1 000 000 EUR

Štruktúra akcionárov Spoločnosti k 31.12.2020 bola nasledovná:

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

ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

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

SPRÁVA PREDSTAVENSTVA O PODNIKATEĽSKEJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI A O STAVE JEJ MAJETKU A ZÁVÄZKOV ZA ROK 2020

Spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. v priebehu roku 2020 pokračovala v plnení tých úloh, ktoré si stanovila na predchádzajúcom riadnom valnom zhromaždení.

Spoločnosť bude aj naďalej vyhľadávať vhodné investičné príležitosti, ktoré zabezpečia nárast vlastného imania a naďalej sa bude vo svojej činnosti zameriavať na oblasť realít a developerstvo. Spoločnosť plánuje nadviazať na úspešnú realizáciu svojich projektov vo všetkých segmentoch realitnej činnosti, dlhodobo potvrdzovať dobré meno Spoločnosti a rozvíjať aktivity v čo najširšom spektre realitného trhu.

Informácie o majetku a záväzkoch

Prehľad majetku a záväzkov:

EUR	2020	2019
SPOLU MAJETOK	9 900 515	9 054 382
Neobežný majetok	3 612 250	1 681 327
Dlhodobý nehmotný majetok	13 350	25 475
Dlhodobý hmotný majetok	670 274	685 117
Dlhodobý finančný majetok	2 928 626	970 735
Obežný majetok	5 958 012	7 040 300
Zásoby	1 336 885	1 406 678
Dlhodobé pohľadávky	805 741	805 741
Krátkodobé pohľadávky	2 737 080	3 861 148
Finančné účty	1 078 306	966 733
Časové rozlíšenie	330 253	332 755
Náklady budúcich období	310 276	321 273
Príjmy budúcich období	19 977	11 482
ZÁVÄZKY	1 632 136	10 231 774
Rezervy	330 403	240 077
Dlhodobé záväzky	279 463	8 605 790
Krátkodobé záväzky	1 021 802	1 374 381
Bankové úvery	468	11 526
Časové rozlíšenie	14 721	19 059
Výdavky budúcich období	0	0
Výnosy budúcich období	14 721	19 059

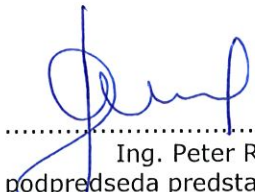
VYHLÁSENIE ŠTATUTÁRNEHO ORGÁNU SPOLOČNOSTI

Individuálna účtovná závierka Spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s., zostavená k 31. decembru 2020, je vypracovaná v súlade so Zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a slovenskými postupmi účtovania.

Podpísaný Ing. Peter Remenár, štatutár Spoločnosti, týmto prehlasujem, že podľa mojich najlepších vedomostí poskytuje táto výročná správa pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a hospodárskeho výsledku Spoločnosti a že táto výročná správa obsahuje pravdivý a verný prehľad vývoja a výsledkov obchodnej činnosti a postavenia Spoločnosti spolu s opisom hlavných rizík a neistôt, ktorým čelí.

Účtovná závierka Spoločnosti bola overená audítorom.

V Bratislave dňa 23.09.2021


Ing. Peter Remenár
podpredseda predstavenstva
J & T REAL ESTATE, a.s.

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

akcionárovi akciovej spoločnosti J & T REAL ESTATE, a.s.

k výročnej správe

v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“)

I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti **J & T REAL ESTATE, a.s.** (ďalej aj „Spoločnosť“) k 31. decembru 2020, uvedenú v prílohe priloženej výročnej správy Spoločnosti, ku ktorej sme dňa 01. júla 2021 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti **J & T REAL ESTATE, a.s.** (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2020, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2020 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídienie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe – dodatok správy nezávislého audítora

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

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

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2020 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme dostali po dátume vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava 24. septembra 2021



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



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

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 0

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

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

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

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8 IČO 3 5 7 1 2 1 5 5 SK NACE 6 8 . 3 1 . 0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka malá X veľká (vyznačí sa x)	Mesiac Rok od 0 1 2 0 2 0 do 1 2 2 0 2 0 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1 2 0 1 9 do 1 2 2 0 1 9
---	---	---	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

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

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

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

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

J & T REAL ESTATE , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica
D v o ŕ á k o v o n á b r e ž i e
Číslo
1 0

PSČ Obec
8 1 1 0 2 B r a t i s l a v a

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O k r e s n ý s ú d B r a t i s l a v a I
o d d . : S r o , v l o ž k a : 1 3 5 2 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 9 . 0 6 . 2 0 2 1

Schválená dňa:

. . 2 0

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

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



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



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	6 9 1 0 0	6 9 1 0 0	
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	9 9 6 3 2	9 9 6 3 2	
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	2 9 2 8 6 2 6	2 9 2 8 6 2 6	
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22			9 7 0 7 3 5
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	2 9 2 8 6 2 6	2 9 2 8 6 2 6	
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	28			



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



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



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



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

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



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



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



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



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



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

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

J & T REAL ESTATE, a.s.
 Dvořákovo nábrežie 10
 811 02 Bratislava

Spoločnosť J & T REAL ESTATE, a.s. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 26. novembra 1996 a do obchodného registra bola zapísaná 10. marca 1997 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, 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 2019, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 30. septembra 2020.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 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 2020 do 31. decembra 2020.

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 J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED. Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle uvedenej spoločnosti (Klimentos, 41-43, KLIMENTOS TOWER, 1061 Nicosia, Cyprus).

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

6. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2020 bol 128 (v účtovnom období 2019 bol 124).

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2019 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2019 resp. výročnou správou a dodatkom správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 30. júna 2020 resp. 28. júla 2020.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie dňa 30. septembra 2020 schválilo spoločnosť LUCA PARTNER, s.r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2020 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtávajú (v roku 2019: žiadne).

C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra akcionárov Spoločnosti je k 31. decembru 2020 takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
J&T Real Estate 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 F.

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 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.

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.

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

Spoločnosť z daňového hľadiska odpisuje hmotný majetok zaradený v odpisových skupinách 1, 2 a 6 metódou rovnomerného odpisovania po dobu stanovenej životnosti odpisovaného majetku.

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Dopravné prostriedky	4	lineárna	25
Stavby	40	lineárna	2,5
Inventár	6	lineárna	16,67

Spoločnosť z daňového hľadiska odpisuje hmotný majetok zaradený v odpisových skupinách 2 a 3 metódou rovnomerného aj zrýchleného odpisovania po dobu stanovenej životnosti odpisovaného majetku, nehmotný majetok odpisuje podľa účtovných odpisov.

Metóda výpočtu účtovných odpisov a odpisové sadzby sú rovnaké ako pri výpočte zrýchlených odpisov pre daňové účely v zmysle §22-28 Zákona o daniach z príjmov č. 595/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov: V prvom roku odpisovania je ročný odpis určený ako $\frac{OC}{Ka}$, v nasledujúcich rokoch sa ročný odpis rovná $\frac{2 \times ZC}{Kb - PRO}$,

kde:

OC je obstarávací cena investície, ZC je zostatková cena investície,

Ka je koeficient v prvom roku odpisovania, Kb je koeficient v ďalších rokoch odpisovania

PRO je počet rokov odpisovania, ktoré už uplynuli.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Koeficient v prvom roku odpisovania	Koeficient v ďalších rokoch odpisovania
Softvér	4	4	5
Ocenené práva	4	4	5
Stroje, prístroje a zariadenia	4	4	5
Inventár	6	6	7

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

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.

Pozemky a umelecké diela sa neodpisujú.

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. Zásoby

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

6. Zákazková výroba

Zákazková výroba sa vykazuje použitím metódy stupňa dokončenia zákazky (angl. percentage-of-completion method), pričom stupeň dokončenia zákazky sa zisťuje kumulatívne na základe aktuálneho rozpočtu zmluvných nákladov a zmluvných výnosov, ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka ako pomer skutočne vynaložených nákladov na zákazkovú výrobu za vykonanú prácu a aktualizovaného rozpočtu celkových nákladov na zákazkovú výrobu.

Náklady na zákazku sa vykážu v období, v ktorom vznikli. Náklady vynaložené v bežnom roku a súvisiace s budúcou činnosťou na zákazke sa do výpočtu stupňa dokončenia nezahrnú.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa rozdiel medzi doteraz požadovanými platbami za plnenie na zákazkovej výrobe a hodnotou zákazkovej výroby podľa metódy stupňa dokončenia, vykáže v súvahe ako čistá hodnota zákazky so súvzťažným zápisom v prospech výnosov zo zákazky.

Zhotoviteľom požadované sumy za vykonanú prácu na zákazkovej výrobe sa vykážu ako pohľadávky z obchodného styku so súvzťažným zápisom v prospech výnosov zo zákazky. Preddavky, ktoré zhotoviteľ prijal pred vykonaním príslušnej práce sa vykážu ako prijaté preddavky alebo dlhodobé prijaté preddavky.

7. Zákazková výstavba nehnuteľnosti

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – priebežný transfer

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj sa vykazuje podľa metódy stupňa dokončenia (angl. percentage-of-completion method).

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.

8. 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.

9. Finančné účty

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

10. 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.

11. 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.

12. 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 účtovej závierke v tomto zistenom ocenení.

13. 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 farchu 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.

14. Zamestnanecké požitky

Platy, mzdy, príspevky do dôchodkových a poisťovních 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.

15. 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 odpočítat 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.

16. Výnosy budúcich období

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

17. 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 – Záväzky 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.

18. Cudzía 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.

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, opravi 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 2020 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 2020 do 31. decembra 2020 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 je uvedený v tabuľkách na stranách 19 a 20.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 je uvedený v tabuľkách na stranách 19 a 20.

3. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 je uvedený v tabuľke na stranách 19 a 20.

IČO 3 5 7 1 2 1 5 5

DIČ 2 0 2 0 2 1 9 2 7 8

Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2020

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)				Oprávky/Opravné položky				Zostatková cena			
	1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2020	1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020
	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	115 392	0	17 000	0	98 392	93 529	13 523	17 000	0	90 052	21 863	8 340
Oceňiteľné práva	85 131	3 727	24 945	0	63 913	81 519	2 328	24 945	0	58 902	3 612	5 011
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	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	1 800	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	200 523	3 727	41 945	0	162 305	175 048	15 851	41 945	0	148 954	27 275	13 351
Pozemky	299 083	0	0	0	299 083	0	0	0	0	0	299 083	299 083
Umelé diela a zbierky	69 100	0	0	0	69 100	0	0	0	0	0	69 100	69 100
Stavby	5 126	0	0	0	5 126	1 050	708	0	0	1 758	4 076	3 368
Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí	854 156	71 562	170 618	0	755 100	640 930	85 697	170 618	0	556 009	213 226	199 091
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	99 632	71 562	71 562	0	99 632	0	0	0	0	0	99 632	99 632
majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	1 327 097	143 124	242 180	0	1 228 041	641 980	86 405	170 618	0	557 767	685 117	670 274
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených UJ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podielové CP 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	75 735	27 152 891	24 300 000	0	2 928 626	0	0	0	0	0	75 735	2 928 626
prepojeným UJ	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
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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 preddávky na dlhodobý finančný maj.	895 000	0	895 000	0	0	0	0	0	0	0	895 000	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	970 735	27 152 891	25 195 000	0	2 928 626	0	0	0	0	0	970 735	2 928 626
Neobežný majetok spolu	2 498 355	27 299 742	25 479 125	0	4 318 972	817 028	102 256	212 563	0	706 721	1 683 127	3 612 251

Prehľad o pohybe neobežného majetku

31.12.2019

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)				Oprávky/Opravné položky				Zostatková cena							
	1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2019	EUR	EUR	EUR	1.1.2019	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2019	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	112 785	2 607	0	0	115 392	76 221	17 308	0	93 529	36 564	21 863					
Oceniteľné práva	85 131	0	0	0	85 131	79 426	2 093	0	81 519	5 705	3 612					
Goodwill	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					
Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 800	0					
Poskytnuté preddávky na dlhodobý neh.majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	197 916	2 607	0	0	200 523	155 647	19 401	0	175 048	44 069	25 475					
Pozemky	299 083	0	0	0	299 083	0	0	0	0	299 083	299 083					
Umelecké diela a zbierky	69 100	0	0	0	69 100	0	0	0	0	69 100	69 100					
Stavby	5 126	0	0	0	5 126	342	708	0	1 050	4 784	4 076					
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	720 626	133 530	0	0	854 156	556 560	84 370	0	640 930	164 066	213 226					
Pestovateľské celky trvalých porastov	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					
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	47 631	185 532	133 531	0	99 632	0	0	0	0	47 631	99 632					
Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
Dlhodobý hmotný majetok spolu	1 141 566	319 062	133 531	0	1 327 097	556 902	85 078	0	641 980	584 664	685 117					
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených ÚJ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
Podielové CP a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách	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					
Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	1 828 335	29 818 237	31 570 837	0	75 735	0	0	0	0	1 828 335	75 735					
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným ÚJ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý fin. majetok	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					
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	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					
Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok	475 000	420 000	0	0	895 000	0	0	0	0	475 000	895 000					
Dlhodobý finančný majetok spolu	2 303 335	30 238 237	31 570 837	0	970 735	0	0	0	0	2 303 335	970 735					
Neobežný majetok spolu	3 642 817	30 559 906	31 704 368	0	2 498 355	712 549	104 479	0	817 028	2 932 068	1 681 327					

4. Pohľadávky

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

	Stav k 1.1.2020 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2020 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	248 150	102 257	0	181 437	168 970
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Spolu	248 150	102 257	0	181 437	168 970

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia tvorila opravné položky k pohľadávkam a zúčtovala /zrušila opravné položky k poskytnutým preddavkom.

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 nesplátí.

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2020 EUR	31. 12. 2019 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	2 065 296	3 440 281
Pohľadávky po lehote splatnosti	1 646 495	1 474 758
Spolu	3 711 791	4 915 039

5. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2020 EUR	31. 12. 2019 EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	0	225 573
– zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	12 891 133
Nevyužitá daňová odpočty a iné daňové nároky	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	0	2 754 508
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	0	0

Odložená daňová pohľadávka sa nevykázala z dôvodu, že je nepravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

	EUR
Stav k 31. decembru 2020	0
Stav k 31. decembru 2019	0
Zmena	0
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	0
– zaúčtované do vlastného imania	0

6. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2020 EUR	31. 12. 2019 EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	1 019	172
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	1 019	172
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Nájomné	232 343	229 577
Operatívny lízing	8 867	10 942
Ostatné	68 048	80 582
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	309 258	321 101
Príjmy budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	0	0
Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Poistné plnenia	0	6 250
Refakturácia súkromnej spotreby	3 642	5 232
Ostatné	16 335	0
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	19 977	11 482
Spolu	<u>330 254</u>	<u>332 755</u>

7. Vlastné imanie

Účtovná strata za rok 2019 vo výške 5 921 044 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	5 921 044
Iné	0
Spolu	<u>5 921 044</u>

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2020 vo výške -4 998 891,70 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2021.

8. Rezervy

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

	Stav k 1.1.2020 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2020 EUR
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé					
Záručné opravy	0	0	0	0	0
Odchodné do dôchodku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	240 077	330 403	0	240 077	330 403
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	240 077	330 403	0	240 077	330 403
Rezerva na emisie	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	240 077	330 403	0	240 077	330 403
Ostatné rezervy krátkodobé					
Záručné opravy	0	0	0	0	0
Sprostredkovateľské provízie	0	0	0	0	0
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	0	0	0	0	0
Rabat odberateľom	0	0	0	0	0
Odmeny pracovníkom	0	0	0	0	0
Odstupné zamestnancom	0	0	0	0	0
Pokuty a penále	0	0	0	0	0
Energie	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	0	0	0	0	0

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

	Stav k 1.1.2019 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2019 EUR
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé					
Záručné opravy	0	0	0	0	0
Odchodné do dôchodku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	243 289	240 077	0	243 289	240 077
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	228 219	240 077	0	228 219	240 077
Rezerva na emisie	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	228 219	240 077	0	228 219	240 077
Ostatné rezervy krátkodobé					
Záručné opravy	0	0	0	0	0
Sprostredkovateľské provízie	0	0	0	0	0
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	0	0	0	0	0
Rabat odberateľom	0	0	0	0	0
Odmeny pracovníkom	0	0	0	0	0
Odstupné zamestnancom	0	0	0	0	0
Pokuty a penále	0	0	0	0	0
Energie	15 070	0	0	15 070	0
	15 070	0	0	15 070	0
Nevy fakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	15 070	0	0	15 070	0

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. 2020 EUR	31. 12. 2019 EUR
Závazky po lehote splatnosti	56 038	39 307
Závazky v lehote splatnosti	1 225 525	1 697 010
	1 281 563	1 736 317

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 2020 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	0	0	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	615 443	355 682	259 761	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	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	280 108	280 108	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	192 935	192 935	0	0
Daňové záväzky a dotácie	191 749	191 749	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	1 328	1 328	0	0
	1 281 563	1 021 802	259 761	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 2019 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	0	0	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	972 372	610 436	361 936	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	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	279 469	279 469	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	190 129	190 129	0	0
Daňové záväzky a dotácie	280 631	280 631	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	13 716	13 716	0	0
	1 736 317	1 374 381	361 936	0

10. Odložený daňový záväzok

Výpočet odloženého daňového záväzku je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2020 EUR	31. 12. 2019 EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	0	0
– zdaniteľné	0	0
Iné - oceňovací rozdiel zo zlúčenia	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Nevyužívané daňové odpočty a iné daňové nároky	0	0
Sadzbá dane z príjmov (v %)	21	21
Odložený daňový záväzok	0	0

	EUR
Stav k 31. decembru 2020	0
Stav k 31. decembru 2019	0
Zmena	0
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	0
– zaúčtované do vlastného imania	

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 31.12.2020	Suma istiny v eurách k 31.12.2020	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2019
Dlhodobé bankové úvery					
Bankový úver	EUR	-	0	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Krátkodobé bankové úvery					
Bankový úver	EUR	2018	0	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Bankové úvery spolu			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Dlhodobé pôžičky					
Pôžička	EUR	2,90%	15.8.2020	0	0
Pôžička	EUR	5,10%	19.9.2024	0	8 091 639
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8 091 639</u>
Krátkodobé pôžičky					
Pôžička	EUR	2,90%	15.8.2020	0	11 853
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>11 853</u>
Pôžičky spolu			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8 103 492</u>

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

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	468	11 526
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	468	11 526

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

	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
Pôžičky po splatnosti	0	0
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	0	11 853
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	0	11 853

12. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2020 EUR	31. 12. 2019 EUR
Výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Spolu výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Výdavky budúcich období - krátkodobé	0	0
Platba kartou	0	0
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	0	0
Výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé	0	0
Poradenské služby	14 721	19 059
Nájomné	0	0
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	14 721	19 059

F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

	2020			2019		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-4 998 892			-5 921 044		
z toho teoretická daň		-1 049 768	21,00 %		-1 243 420	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	688 054	144 491	-2,89 %	660 367	138 677	-2,34 %
Oceňovací rozdiel	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Iné odpočítateľné položky	-218 397	-45 863	0,92 %	-200 557	-42 117	0,71 %
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 %
Daňová strata	-4 529 235	-951 139	19,03 %	-5 461 234	-1 146 859	19,37 %
Daňová licencia	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	-9 058 470	-1 902 279	38,05 %	-10 922 467	-2 293 719	38,74 %
Splatná daň		0	38,05 %		0	38,74 %
Odložená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková vykázaná daň		0	38,05 %		0	38,74 %

I. 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:

	2020 EUR	2019 EUR
Tovar		
Tovar	0	0
	0	0
Služby		
Developerské odmeny	6 599 678	8 144 958
Prenájom hnuteľného majetku	0	4 779
Prenájom nehnuteľností	132 495	158 256
Sprostredkovacie služby	278 210	517 477
Poradenské služby	1 618 948	1 054 395
Ostatné	525 919	714 256
	9 155 250	10 594 121
Dlhodob. nehm a dlhodob. hmot.		
Dlhodob. nehm a dlhodob. hmot.	13 750	147
	13 750	147
Výnosy zo zákazky		
Výnosy zo zákazky	0	0
	0	0

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:

	31. 12. 2020 EUR	Stav k 31. 12. 2019 EUR	31. 12. 2018 EUR	Zmena stavu 2020 EUR	2019 EUR
Nedokončená výroba	736 885	732 340	284 703	4 545	447 637
Hotové výrobky	0	0	0	0	0
Spolu	<u>736 885</u>	<u>732 340</u>	<u>284 703</u>	<u>4 545</u>	<u>447 637</u>
Manká a škody				0	0
Reprezentačné				0	0
Dary				0	0
Preradenie do hmotného majetku				0	0
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				<u>4 545</u>	<u>447 637</u>

3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2020 EUR	2019 EUR
Náhrada škody z poistnej udalosti	29 512	34 635
Rozpustenie dotácie na vytvorené pracovné miesta	0	0
Rozpustenie dotácie na obstaranie výrobných linky	0	0
Emisné kvóty	0	0
Zmluvné pokuty a penále	0	0
Výnosy z odpísaných pohľadávok	0	0
Ostatné výnosy - refakturácia	31 853	104 582
Príspevky a dary	95 773	53 597
Iné	2 355	1 500
Spolu	159 493	194 314
<i>Z toho výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt:</i>	0	0

4. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2020 EUR	2019 EUR
Výnosy z precenenia derivátov určených na obchodovanie na reálnu hodnotu	0	0
Výnos z rozdielu medzi uznanou hodnotou vkladu a účtovnou hodnotou vkladateľného majetku	0	0
Výnosy z cenných papierov a podielov v dcérskej účtovnej jednotke	0	0
Výnosové úroky	30 628	5 761
Kurzové rozdiely - zisk	3 952	1 791
Ostatné finančné výnosy	13 543	4 594
Spolu	48 123	12 146

5. Náklady na poskytnuté služby

	2020	2019
	EUR	EUR
Nájomné	1 312 458	1 354 526
Náklady na inzerciu, reklamu, marketing	523 625	488 973
Právne a ekonomické poradenstvo	1 273 955	1 315 933
Daňové poradenstvo	10 154	14 455
Audit a poradenstvo	8 500	8 500
Analýzy, prieskumy, znalecké posudky	332 212	937 180
Služby IT	24 429	95 470
Programátorské práce	52 426	13 679
Softvér IS, IT	31 644	68 497
Školenia, kurzy, semináre, konferencie	29 773	50 630
Náklady na opravy - údržbu	64 046	46 930
Upratovacie služby, čistenie, odvoz odpadu	30 009	39 422
Bezpečnostné, prepravné, šoférske služby	76 397	77 329
Telefónne poplatky - mobily, pev.linky; internet	55 867	83 010
Iné	247 321	330 672
Spolu P511 + P518 = 4 072 816	4 072 816	4 925 206

6. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2020	2019
	EUR	EUR
Správne poplatky, ostatné pokuty a penále (538, 545)	11 250	7 271
Odpis pohľadávok	0	0
Poistenie automobilov	33 262	40 809
Ostatné náklady - refakturácia	8 340	70 933
Dary	313 000	50 000
Spolu	365 852	169 013
<i>Z toho náklady, ktoré majú výnimočný výskyt alebo rozsah:</i>	0	0

7. Kurzové straty

	2020	2019
	EUR	EUR
Kurzové straty	12 468	3 034
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	12 468	3 034

8. Finančné náklady

	2020	2019
	EUR	EUR
Nákladové úroky	201 177	168 419
Bankové poplatky	55 669	35 578
Ostatné finančné náklady	372	497
Spolu	257 218	204 494

9. Náklady za audit a poradenstvo

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

	2020	2019
	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky auditorom alebo auditorskou spoločnosťou	8 500	8 500
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	10 154	14 455
Ostatné neauditorské služby	0	0
Spolu	18 654	22 955

J. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky**

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 5 500 000 EUR.
- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový rámec pri poskytnutých pôžičkách prepojenej účtovnej jednotke vo výške 8 677 737 EUR (celkový úverový rámec je vo výške 11 500 000 EUR).
- Spoločnosť prijala bankové záruky od viacerých bánk na zabezpečenie splnenia povinností zhotoviteľov/ dodávateľov stavby vo výške 999 133 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. Najatý majetok

Spoločnosť má v nájme viacero administratívnych, bytových, skladových a iných priestorov. Celkové ročné nájomné za prenajímané priestory bolo za rok 2020: 1 007 717 EUR (rok 2019: 1 035 736).

Spoločnosť má v nájme (operatívny lízing) osobné automobily od dvoch leasingových spoločností. Ročný leasing automobilov činil celkom 258 662 EUR (v roku 2019: 260 536 EUR).

3. Prenajatý majetok

Spoločnosť podnajíma nebytové a skladovacie priestory tretím osobám na podnikateľské účely. Ročné výnosy z nájomného sú 72 065 EUR (rok 2019: 104 342 EUR). Nájomné zmluvy sú uzatvorené na 2 a 10 rokov s možnosťou predĺženia.

Spoločnosť prenajíma iným spoločnostiam parkovacie miesta v hodnote 60 429 EUR (rok 2019: 53 915 EUR). Parkovacie miesta má Spoločnosť zaradené v dlhodobom hmotnom majetku.

K. 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 2020 do 31. decembra 2020.

Spoločnosť zvažila všetky potenciálne dopady COVID-19 na svoje podnikateľské aktivity a dospela k záveru, že nemajú významný vplyv na jej schopnosť pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt nasledujúcich 12 mesiacov.

L. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť realizovala v roku 2020 transakcie so Spriaznenou osobou. Spoločnosť zvýšila poskytnutú pôžičku spoločnosti J & T Real Estate Private Equity B.V. o 27 122 263 EUR, pričom počas roka 2020 bolo splatených 24 300 000 EUR.

M. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH 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 2020 a ani v roku 2019.

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2020 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2019: žiadne).

N. PREHLAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2020 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2020 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	0	14 449 000	0	0	14 449 000
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 účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-22 577 690	0	0	-5 921 044	-28 498 733
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-22 577 690	0	0	-5 921 044	-28 498 733
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-5 921 044	-4 998 892	0	5 921 044	-4 998 892
Spolu	-1 196 451	9 450 108	0	0	8 253 658

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

	Stav k 1.1.2019 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2019 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
Pohl'adávkys za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	826 529	0	0	0	826 529
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
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	-13 963 407	0	0	-8 614 283	-22 577 690
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-13 963 407	0	0	-8 614 283	-22 577 690
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-8 614 283	-5 921 044	0	8 614 283	-5 921 044
Spolu	4 724 593	-5 921 044	0	0	-1 196 450

O. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2020

	2020	2019
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-3 024 940	-9 055 137
Zaplatené úroky	-335 868	-33 726
Prijaté úroky	0	8 861
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred mimoriadnymi položkami	-3 360 808	-9 080 002
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-3 360 808	-9 080 002
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-75 289	-188 137
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	13 750	0
Obstaranie investícií	0	-420 000
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-61 539	-608 137
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	14 449 000	0
Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou	0	0
Príjmy z úverov/pôžičiek	24 600 000	39 653 615
Splátky záväzkov voči akcionárom z titulu zníženia základného imania	0	0
Výdavky z poskytnutých pôžičiek	-27 122 263	-29 812 475
Splátky z poskytnutých pôžičiek	0	0
Príjmy z emisie dlhových cenných papierov	0	0
Splátky prijatých úverov a pôžičiek	-8 391 639	0
Splátky záväzkov z finančného leasingu	0	-17 356
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	3 535 098	9 823 784
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	112 751	135 645
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	966 733	831 088
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1 079 484	966 733

Peňažné toky z prevádzky

	2020	2019
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek mimoriadneho rozsahu alebo výskytu)	-4 998 892	-5 921 044
Uprawy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	102 256	104 480
Opravná položka k pohľadávkam	-79 180	181 677
Urokové náklady	201 177	168 417
Urokové výnosy	-30 628	-5 761
Nerealizované kurzové straty	1 604	0
Nerealizované kurzové zisky	-426	0
Zisk z predaja dlhodobého majetku	-13 750	0
Iné nepeňažné operácie	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-4 817 839	-5 472 231
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	2 103 224	-2 406 558
Úbytok (prírastok) položiek časového rozlíšenia	-1 836	-72 444
Úbytok (prírastok) zásob	69 793	-1 121 975
(Úbytok) prírastok záväzkov z obchodného styku a iných	-378 282	18 071
Peňažné toky z prevádzky	-3 024 940	-9 055 137

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.