

2JTI, s. r. o.

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

2JTI, s.r.o.
Vajnorská 100/A
831 04 Bratislava

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- *Uskutočňovanie stavieb*

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 23. júla 2021.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021 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 2021 do 31. decembra 2021.

4. Počet zamestnancov

Údaje o počte zamestnancov za bežné účtovné obdobie a bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2021	2020
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
počet vedúcich zamestnancov	0	0

5. Informácie o skupine

Bezprostredne materská účtovná jednotka Spoločnosti je BENCONT DEVELOPMENT, a.s., ktorá aplikuje výnimku z povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu v súlade s §22 ods. 10 zákona o účtovníctve.

B. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti je takáto:

	podiel na základom imaní		hlasovacie práva
	v EUR	%	%
BENCONT DEVELOPMENT a.s	10 000	100	100
Základné imanie spolu	10 000	100	100

C. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia:

Ing. Martin Šimurda, vznik funkcie od 23.02.2010
MVDr. Pavol Huňor, vznik funkcie od 23.02.2010
Mgr. Ján Huňor, vznik funkcie od 20.8.2015

Členom štatutárnemu orgánu neboli v roku 2021 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2020 : žiadne)

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

Konzistencia účtovných zásad a metód

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

ZJT, s. r. o.

Použitie odhadov a úsudkov

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

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

Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

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

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou spoločnosť nevytvorila, nevytvára a ani neeviduje.

Náklady na výskum sa neaktivujú - spoločnosť sa nezaobrá výskumom a vývojom žiadnych výrobkov.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania. Odpisovať sa začína v mesiaci uvedenia dlhodobého nehmotného majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo do nákladov v období prvého použitia.

Spoločnosť v roku 2021 neobstarala odpisovaný dlhodobý nehmotný majetok a eviduje nedoodpisovaný takýto majetok. Software, ktorého obstarávací cena bola nižšia ako 2 400 EUR, v roku 2021 bol zahrnutý jednorazovo do nákladov.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebovania. Odpisovať sa začína v mesiaci uvedenia dlhodobého majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je do 1700 EUR a nižšia, hoci doba použiteľnosti je dlhšia ako 1 rok, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania ako spotreba materiálu a eviduje sa v pomocnej evidencii počas doby využiteľnosti.

Pozemky sa neodpisujú.

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

	predpokladaná doba používania	metóda odpisovania	ročná odpisová sadzba v %
Nehmotný majetok	3	lineárna	33,33
Budovy a stavby	20	lineárna	5
Stroje a zariadenia, automobily	4	lineárna	25

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

Dlhodobý finančný majetok

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (poplatky, provízie za sprostredkovanie a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny cenných papierov nie sú úroky z úverov na obstaranie cenných papierov a podielov, kurzové rozdiely a náklady spojené s držbou cenného papiera a podielu.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa podielové cenné papiere a podiely v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách oceňujú obstarávacou cenou upravenou o prípadné zníženie ich hodnoty oproti ich oceneniu v účtovníctve. Ostatný dlhodobý finančný majetok sa ku dňu účtovnej závierky oceňuje reálnou hodnotou.

Krátkodobý finančný majetok

Cenné papiere na obchodovanie sa pri obstaraní a aj ku dňu zostavenia účtovnej závierky oceňujú reálnou hodnotou.

Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo čistou realizačnou hodnotou.

ZJT, s. r. o.

Zásoby vedené na sklade sa pri prírastku nákupom oceňujú obstarávacou cenou, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Úbytok rovnakého druhu zásob je ocenený váženým aritmetickým priemerom jeho obstarávacích cien.

Ku dňu účtovnej závierky sa tvorbou opravnej položky upraví ocenenie zásob na sklade, pokiaľ je ich predpokladaná čistá realizačná hodnota nižšia. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou (rozostavaná výstavba nehnuteľnosti na predaj) sú oceňované na úrovni skutočných vlastných nákladov (projektové, prípravné, stavebné práce, poplatok za rozvoj, bankové a iné úroky z úverov a pôžičiek súvisiacich s výstavbou a pod.)

Zákazková výroba

Zákazková výroba sa vykazuje pri zákazkách, ktorých začiatok a ukončenie je v rôznych účtovných obdobiach. Stupeň dokončenia zákazky je daný pomerom vzniknutých nákladov a rozpočtom celkových nákladov na zákazku. Rozpočet na zákazku je aktualizovaný minimálne ku dňu účtovnej závierky.

Zisk rozpočtovaný na zákazku ako celok sa vykazuje v jednotlivých účtovných obdobiach v závislosti od stupňa dokončenia zákazky bez vplyvu jej fakturácie.

Strata rozpočtovaná na zákazku ako celok sa vykazuje už v prvom účtovnom období trvania zákazky.

Zákazková výstavba nehnuteľnosti

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – priebežný transfer

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj sa vykazuje podľa metódy stupňa dokončenia.

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 pri predaji nehnuteľnosti.

Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku 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 tvorbou opravnej položky alebo trvalým odpisom.

Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

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.

Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

Odložené dane

Odložená dane sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovania daňovej straty v budúcnosti (odpočítanie minulých daňových strát od základu dane v budúcnosti),
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Daňovou základňou na účely účtovania o odloženej dani z príjmov je hodnota majetku a hodnota záväzku zistená podľa zákona o daniach z príjmov. Vzniknutý rozdiel medzi účtovnou hodnotou a daňovou základňou, vrátane daňových strát umoriteľných v budúcnosti, majúci charakter pohľadávky alebo záväzku sa prepočíta sadzbou dane platnou v predpokladanom období, kedy bude odložená daňová pohľadávka alebo záväzok vyrovnaná alebo uplatnený.

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

ZJT, s. r. o.

Prenájom (lízing)

Majetok obstaraný a prenášaný formou finančného lízingu vykazuje ako svoj majetok jeho nájomca a voči vlastníkovi vykazuje záväzok vo výške nesplatennej hodnoty majetku.

Dotácie zo štátneho rozpočtu

O nároku na dotácie zo štátneho rozpočtu sa účtuje, ak je takmer isté, že sa splnia všetky podmienky súvisiace s dotáciou a súčasne, že sa dotácia poskytne.

Dotácie na hospodársku činnosť Spoločnosti sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú ako výnosy z hospodárskej činnosti v časovej a vecnej súvislosti s vynaložením nákladov na príslušný účel.

Dotácie na obstaranie dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého nehmotného majetku sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov z tohto dlhodobého majetku.

Cudzia mena

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

Na ocenenie prírastku alebo úbytku cudzej meny v hotovosti nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na úbytok rovnakej cudzej meny 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.

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.

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. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

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.

Výnosy

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

Opravy chýb minulých období

Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch nerozdelený zisk minulých rokov alebo neuhradená strata minulých rokov, podľa charakteru celkovej opravy chyby, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období.

V účtovnom období 2021 Spoločnosť nevykonala opravy významných chýb minulých účtovných období (v roku 2020: 166 611,- EUR)

ZJTI, s. r. o.

E. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOĽŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Dlhodobý nehmotný majetok ktorým je goodwill

Spoločnosť v roku 2021 neúčtovala o vzniku goodwillu, záporného goodwillu, ani neprehodnocovala výšku odpisu jeho hodnoty.

2. Významné položky derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečené derivátmi

Spoločnosť neeviduje žiadne položky derivátov, majetku a záväzkov zabezpečené derivátmi.

3. Záväzky

Štruktúra záväzkov vrátane rezerv podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
a	b	c
Záväzky po splatnosti	113 303	17
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	2 441 603	985 306
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	5 706 980	1 900 000
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Záväzky spolu	8 261 886	2 885 323

Záväzky v objeme 5 131 887 EUR sú kryté záložným právom. Záložné právo na nehnuteľnosti (pozemky) je zriadené v prospech Privatbanka, a.s., z titulu poskytnutého úveru so splatnosťou 13.6.2024.

Záväzky nie sú kryté zabezpečovacím prevodom vlastníckeho práva, napr. z dôvodu čerpania úverov účelovo určených na financovanie časti kúpnej ceny aktív.

4. Vlastné imanie

Spoločnosť nemá tvorený kapitálový fond z príspevkov podľa § 123 ods. 2 a § 217a Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

Spoločnosť nenadobúdala vlastné akcie ani vlastné obchodné podiely.

5. Náklady a výnosy ktoré majú výnimočný rozsah

Spoločnosť v rámci účtovného obdobia nerealizovala náklady a výnosy ktoré majú výnimočný rozsah.

1. Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

	2021	2020
	EUR	EUR
Obstarávaica cena predaných pozemkov	0	3 727 535
Spolu	0	3 727 535

2. Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

	2021	2020
	EUR	EUR
Výnosy z odpredaja časti evidovaných pozemkov	0	6 039 900
Spolu	0	6 039 900

Spoločnosť realizovala v roku 2020 odpredaj časti pozemkov pre nový projekt výstavby na základe požiadavky banky do spriaznenej spoločnosti za obvyklých podmienok.

ZITI, s. r. o.

F. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené záväzky

Spoločnosť nemá podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe.

2. Ostatné finančné povinnosti

Ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú v súvahe, nie sú.

3. Podmienený majetok

Spoločnosť nemá podmienený majetok.

4. Najatý majetok

Kancelárske a skladové priestory, v ktorých spoločnosť sídli, sú v nájme od tretej osoby. Nájomná zmluva je uzavretá na dobu neurčitú. Ročný nájom vrátane energií bol v roku 2021: 180,00 EUR (v roku 2020 : 180,00 EUR).

5. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenája časť dlhodobého hmotného a nehmotného majetku.

Druh majetku	Obstarávacía cena	Výnosy z nájmu
nehnutelnosti	197 884	29 004
hnuteľný majetok	12 700	2 822
nehmotný majetok	14 300	3 178
Spolu	224 884	38 034

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

Po 31. decembri 2021 nastali nasledujúce významné udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva:

Na začiatku roka 2021 spoločnosť začala ďalšiu etapu výstavby bytových domov, na čo získala aj úverové financovanie.

Nakoľko výstavba nie je v štádiu dokončovania bytov, spoločnosť nepredpokladá, že by súčasná epidemiologická situácia nepriaznivo ovplyvnila vývoj spoločnosti v nasledujúcom účtovnom období, resp. v blízkej budúcnosti.

Vypuknutie vojnového konfliktu na Ukrajine môže vyvolať rast nákladov na výstavbu, sťaženie prístupu záujemcov o kúpu bytu k úverovému financovaniu nákupu bytov. Tieto skutočnosti sa zrejme prejavujú nepriaznivo na celkom vývoji Slovenka a spoločnosti. Konkrétny dopad je ťažko vyčísliteľný.

H. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosť neposkytuje služby vo verejnom záujme a neposkytuje ani žiadne služby orgánom verejnej moci.

Činnosť účtovnej jednotky nie je zaradená do kategórie priemyselnej výroby podľa Sekcie C prílohy vyhlášky Štatistického úradu Slovenskej republiky, preto nemá povinnosť uvádzať informácie o finančných vzťahoch s orgánmi verejnej moci.