

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 2020, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 25. októbra 2021.

4. 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 (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021.

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 PLC (J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED). Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať na adrese: Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 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 2021 bol 130 (v účtovnom období 2020 bol 128).

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2020 resp. výročnou správou a dodatkom správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 30. júna 2021 resp. 19. augusta 2021.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie dňa 25. októbra 2021 schválilo spoločnosť LUCA PARTNER, s.r.o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov 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).

C. INFORMÁCIE O AKCIONÁROCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra akcionárov Spoločnosti je k 31. decembru 2021 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 H.

3. Použitie odhadov a úsudkov

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

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. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje poskytnuté pôžičky.

6. Zásoby

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

7. Zákazková výstavba nehnuteľnosti

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – ostatná (nie priebežný transfer)

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

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 účtovnej 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 ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

14. Zamestnanecké požitky

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

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 odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

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

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú 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. 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.

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 ťarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Závazky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady. Finančné náklady sa účtujú na ťarchu 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. Cudzia mena

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

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

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

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

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

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

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

19. Výnosy

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

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosové úroky sa účtujú v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

20. Oprava chýb minulých období

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

V roku 2021 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 2021 do 31. decembra 2021 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020 je uvedený v tabuľkách na stranách 19 a 20.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020 je uvedený v tabuľkách na stranách 19 a 20.

3. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje nasledujúce dlhodobé úročené pôžičky poskytnuté spriazneným osobám:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2021	Suma istiny v eurách k 31.12.2021	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2020
Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci						
Pôžička č. 1 - istina	EUR	2	13.8.2023	0	0	2 822 263
Pôžička č. 2 - istina	EUR	6,6	11.10.2023	500 000	500 000	0
SPOLU				500 000	500 000	2 822 263

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020 je uvedený v tabuľke na stranách 19 a 20.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

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

31.12.2021

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)					Oprávky/Opravné položky					Zostatková cena	
	1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2021	1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021
	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	98 391	23 842	0	0	122 233	90 052	8 277	0	0	98 329	8 339	23 904
Oceniteľné práva	63 913	0	0	0	63 913	58 902	2 273	0	0	61 175	5 011	2 738
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 preddavky na dlhodobý neh.majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	162 304	23 842	0	0	186 146	148 954	10 550	0	0	159 504	13 350	26 642
Pozemky	299 083	0	0	0	299 083	0	0	0	0	0	299 083	299 083
Umelecké diela a zbierky	69 100	0	0	0	69 100	0	0	0	0	0	69 100	69 100
Stavby	5 126	1 515	0	0	6 641	1 758	741	0	0	2 499	3 368	4 142
Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	755 100	112 181	57 387	0	809 894	556 009	90 267	57 387	0	588 889	199 091	221 005
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	0	0	0	99 632	0	0	0	0	0	99 632	99 632
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	1 228 041	113 696	57 387	0	1 284 350	557 767	91 008	57 387	0	591 388	670 274	692 962
Podielové cenné papiere a podiely v prepojených ÚJ	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	2 928 626	8 584 877	10 926 548	0	586 955	0	0	0	0	0	2 928 626	586 955
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným ÚJ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatné pôžičky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý fin. 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
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný maj.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý finančný majetok spolu	2 928 626	8 584 877	10 926 548	0	586 955	0	0	0	0	0	2 928 626	586 955
Neobežný majetok spolu	4 318 971	8 722 415	10 983 935	0	2 057 451	706 721	101 558	57 387	0	750 892	3 612 250	1 306 559

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	98 391	93 529	13 523	17 000	0	90 052	21 863	8 339
Oceniteľné 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	1 800	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý neh.majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	200 523	3 727	41 945	0	162 304	175 048	15 851	41 945	0	148 954	27 275	13 350
Pozemky	299 083	0	0	0	299 083	0	0	0	0	0	299 083	299 083
Umelecké 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 hnuťelné veci a súbory hnuťelných 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
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný 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
Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem 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
Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý fin. 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
Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný 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	4 318 971	817 028	102 256	212 563	0	706 721	1 683 127	3 612 250

4. Pohľadávky

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

	Stav k 1.1.2021 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2021 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	168 970	13 320	0	102 000	80 290
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	168 970	13 320	0	102 000	80 290

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

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

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

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

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2021 EUR	31. 12. 2020 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	2 816 766	2 065 296
Pohľadávky po lehote splatnosti	692 658	1 646 495
Spolu	3 509 424	3 711 791

5. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	979	1 019
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	979	1 019
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Nájomné	202 095	232 343
Operatívny lízing	9 309	8 867
Ostatné	59 931	68 047
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	271 335	309 257
Príjmy budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	0	0
Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Poistné plnenia	838	0
Refakturácia súkromnej spotreby	5 614	3 642
Ostatné	0	16 335
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	6 452	19 977
Spolu	278 766	330 253

6. Vlastné imanie

Účtovná strata za rok 2020 vo výške 4 998 891,70 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	4 998 892
Iné	0
Spolu	4 998 892

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2021 vo výške -4 175 838,50 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2022.

7. Rezervy

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

	Stav k 1.1.2021 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2021 EUR
Dlhodobé rezervy,:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	330 403	367 834	0	330 403	367 834
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	330 403	349 954	0	330 403	349 954
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	330 403	349 954	0	330 403	349 954
Ostatné rezervy krátkodobé					
Ostatné	0	17 880	0	0	17 880
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	0	17 880	0	0	17 880

Prehľad o rezervách za bezprostredne predchádzajúce 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:	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
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	240 077	330 403	0	240 077	330 403
Ostatné rezervy krátkodobé					
Ostatné	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	0	0	0	0	0

8. 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. 2021 EUR	31. 12. 2020 EUR
Závazky po lehote splatnosti	53 785	56 038
Závazky v lehote splatnosti	1 545 329	1 225 525
	1 599 114	1 281 563

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 2021 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	854 223	781 098	73 125	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
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	293 000	293 000	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	203 397	203 397	0	0
Daňové záväzky a dotácie	247 192	247 192	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	1 302	1 302	0	0
	1 599 114	1 525 989	73 125	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 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	
	1 281 563	1 021 802	259 761	0

9. Sociálny fond

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

	2021 EUR	2020 EUR
Stav k 1. januáru	19 702	17 524
Tvorba na ťarchu nákladov	43 939	37 820
Tvorba zo zisku	0	0
Čerpanie	-36 090	-35 642
Stav k 31. decembru	27 551	19 702

10. Bankové úvery a pôžičky

Štruktúra bankových úverov a pôžičiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Dlhodobé bankové úvery				0	0	0
Krátkodobé bankové úvery						
Kontokorentný úver	EUR	3,00%	26.8.2022	0	0	0
				0	0	0
Bankové úvery spolu				0	0	0
Dlhodobé pôžičky						
Pôžička	EUR	5,00%	24.8.2026	1 900 000	1 900 000	0
				1 900 000	1 900 000	0
Krátkodobé pôžičky				0	0	0
Pôžičky spolu				1 900 000	1 900 000	0

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

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	1 514	468
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	1 514	468

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

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Pôžičky po splatnosti	0	0
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	0	0
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	1 920 082	0
Pôžičky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Spolu	1 920 082	0

11. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2021 EUR	31. 12. 2020 EUR
Spolu výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Ostatné	127	0
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	127	0
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Nájomné	3 444	14 721
Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé	3 444	14 721
Spolu	3 571	14 721

F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

	2021			2020		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-4 175 839			-4 998 892		
z toho teoretická daň		-876 927	21,00 %		-1 049 768	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	942 462	197 917	-4,74 %	688 054	144 491	-2,89 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-90 552	-19 016	0,46 %	-218 397	-45 863	0,92 %
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 %
	-3 323 929	-698 026	16,72 %	-4 529 235	-951 140	19,03 %
Splatná daň	0	0,00 %		0	0,00 %	
Odložená daň	0	0,00 %		0	0,00 %	
Celková vykázaná daň	0	0,00 %		0	0,00 %	

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

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

	2021 EUR	2020 EUR
Tovar		
Tovar	0	245 521
	0	245 521
Služby		
Developerské odmeny	8 850 278	6 599 678
Prenájom nehnuteľností	109 415	132 495
Sprostredkovacie služby	1 947 446	278 210
Poradenské služby	1 290 365	1 618 948
Ostatné	590 522	525 919
	12 788 026	9 155 250
Spolu	12 788 026	9 400 771

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

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

	31. 12. 2021 EUR	Stav k 31. 12. 2020 EUR	31. 12. 2019 EUR	Zmena stavu 2021 EUR	2020 EUR
Nedokončená výroba	207 286	736 885	732 340	-529 599	4 545
Hotové výrobky	0	0	0	0	0
Spolu	207 286	736 885	732 340	-529 599	4 545
Manká a škody				0	0
Reprezentačné				0	0
Dary				0	0
Zmarená investícia				556 809	0
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				27 210	4 545

3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2021 EUR	2020 EUR
Náhrada škody z poisťovnej udalosti	43 061	29 512
Ostatné výnosy - refakturácia	252 518	31 853
Príspevky a dary	56 187	95 773
Iné	5	2 355
Spolu	351 770	159 493

4. Kurzové zisky

	2021 EUR	2020 EUR
Kurzové zisky	3 810	3 952
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	3 810	3 952

5. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2021 EUR	2020 EUR
Výnosové úroky	44 877	30 628
Ostatné finančné výnosy	1 698	13 543
Spolu	50 385	48 123

6. Osobné náklady

	2021 EUR	2020 EUR
Mzdy	7 964 843	6 984 006
Zdravotné a sociálne poistenie	2 207 385	2 060 791
Sociálne náklady	164 871	131 220
Spolu	10 337 099	9 176 017

7. Náklady na poskytnuté služby

	2021 EUR	2020 EUR
Nájomné	1 515 952	1 312 458
Náklady na inzerciu, reklamu, marketing	783 767	523 625
Právne a ekonomické poradenstvo	1 339 002	1 273 955
Daňové poradenstvo	33 460	10 154
Audit a poradenstvo	8 700	8 500
Ostatné poradenstvo	201 944	147 211
Analýzy, prieskumy, znalecké posudky	632 966	332 212
Služby IT	23 630	24 429
Programátorské práce	29 280	52 426
Softvér IS, IT	60 060	31 644
Školenia, kurzy, semináre, konferencie	26 504	29 773
Náklady na opravy - údržbu	71 952	64 046
Upratovacie služby, čistenie, odvoz odpadu	29 137	30 009
Bezpečnostné, prepravné, šoférske služby	76 457	76 397
Telefónne poplatky - mobily, pev.linky; internet	66 790	55 867
Sprostredkovateľské služby	139 359	2 000
Cestovné náklady	850 225	230 614
Náklady na reprezentáciu	95 580	63 323
Iné	96 965	98 110
Spolu	6 081 730	4 366 753

8. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2021	2020
	EUR	EUR
Poistenie automobilov	24 006	33 262
Ostatné náklady - refaktúrácia	223 131	8 340
Dary	19 766	313 000
Zmarená investícia	556 809	0
Iné	11 324	9 179
Spolu	835 036	363 781

9. Kurzové straty

	2021	2020
	EUR	EUR
Kurzové straty	3 725	12 469
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	3 725	12 469

10. Finančné náklady

	2021	2020
	EUR	EUR
Nákladové úroky	26 051	201 177
Bankové poplatky	56 280	55 669
Ostatné finančné náklady	372	372
Spolu	82 703	257 218

11. 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:

	2021	2020
	EUR	EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo auditorskou spoločnosťou	8 700	8 500
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	33 460	10 154
Ostatné neauditorské služby	0	0
Spolu	42 160	18 654

12. Čistý obrat

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

Krajina	Výrobky, tovary a služby	2021 EUR	2020 EUR
Slovenská republika	Developerské odmeny	8 850 278	6 599 678
	Prenájom nehnuteľností	109 415	132 495
	Sprostredkovacie služby	1 947 446	278 210
	Poradenské služby	1 174 462	1 418 114
	Ostatné	503 673	412 275
	Tovar	0	245 521
	Spolu	12 585 274	9 086 293
Iné	Poradenské služby	115 903	200 834
	Ostatné	86 849	113 644
	Spolu	202 752	314 478
Spolu	Služby	12 788 026	9 155 250
	Tovar	0	245 521
	Spolu	12 788 026	9 400 771

H. 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 prijatí kontokorentnom úvere od banky vo výške 5 500 000 EUR (rok 2020: 5 500 000 EUR)
- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový rámec pri prijatí pôžičky od prepojenej účtovnej jednotky vo výške 13 100 000 EUR /celkový úverový rámec je vo výške 15 000 000 EUR/ (rok 2020: 0 EUR)
- Spoločnosť eviduje nevyčerpaný úverový rámec pri poskytnutých pôžičkách prepojenej účtovnej jednotke vo výške 5 000 000 EUR /celkový úverový rámec je vo výške 5 500 000 EUR/ (rok 2020: 8 677 737 EUR)
- Spoločnosť prijala bankové záruky od viacerých bánk na zabezpečenie splnenia povinností zhotoviteľov/dodávateľov stavby vo výške 690 407 EUR (rok 2020: 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 2021: 1 179 295 EUR (rok 2020: 1 007 717).

Spoločnosť má v nájme (operatívny lízing) osobné automobily od dvoch leasingových spoločností. Ročný leasing automobilov činil celkom 289 517 EUR (v roku 2020: 258 662 EUR).

3. Prenajatý majetok

Spoločnosť podnájíma nebytové a skladovacie priestory tretím osobám na podnikateľské účely. Ročné výnosy z nájomného sú 52 228 EUR (rok 2020: 72 065 EUR). Nájomné zmluvy sú uzatvorené na 2 a 10 rokov s možnosťou predĺženia.

Spoločnosť prenájíma iným spoločnostiam parkovacie miesta v hodnote 57 187 EUR (rok 2020: 60 429 EUR). Parkovacie miesta má Spoločnosť zaradené v dlhodobom hmotnom majetku.

I. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DŇI, 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 2021 do 31. decembra 2021.

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.

J. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spoločnosť realizovala v roku 2021 transakcie so Spriaznenou osobou. Spoločnosť zvýšila poskytnutú pôžičku spoločnosti J & T Real Estate Private Equity B.V. o 8 540 000 EUR, pričom počas roka 2021 bolo splatených 10 862 263 EUR.

Spoločnosť taktiež od tejto Spriaznenej osoby čerpala pôžičku vo výške 1 900 000 EUR.

K. 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 2021 a ani v roku 2020.

Členom štatutárneho 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).

L. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Základné imanie	26 310 400	0	0	0	26 310 400
Základné imanie	26 310 400	0	0	0	26 310 400
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	826 529	0	0	0	826 529
Ostatné kapitálové fondy	14 449 000	0	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 účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-28 498 733	0	0	-4 998 892	-33 497 625
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-28 498 733	0	0	-4 998 892	-33 497 625
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-4 998 892	-4 175 839	0	4 998 892	-4 175 839
Spolu	8 253 658	-4 175 839	0	0	4 077 819

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

	Stav k 1.1.2020	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav k 31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	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, splnutí 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

M. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2021

Zaplatené úroky	-4 455	-335 868
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred mimoriadnymi položkami	-3 215 612	-3 360 808
Príjmy z mimoriadnych položiek	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-3 215 612	-3 360 808
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-137 538	-75 289
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	228 321	13 750
Obstaranie investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	90 783	-61 539
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	14 449 000
Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou	0	0
Príjmy z poskytnutých dlhodobých pôžičiek	10 862 263	24 600 000
Príjmy z prijatých pôžičiek	1 900 000	
Splátky záväzkov voči akcionárom z titulu zníženia základného imania	0	0
Výdavky z poskytnutých pôžičiek	-8 540 000	-27 122 263
Splátky z poskytnutých pôžičiek	0	0
Príjmy z emisie dlhových cenných papierov	0	0
Splátky prijatých úverov a pôžičiek	0	-8 391 639
Splátky záväzkov z finančného leasingu	0	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	4 222 263	3 535 098
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	1 097 434	112 751
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	1 078 306	966 733
Kurzové rozdiely vyčíslené k peň. prostriedkom a peň. ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	-1 178
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	2 175 740	1 078 306

Peňažné toky z prevádzky

	2021	2020
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek mimoriadneho rozsahu alebo výskytu)	-4 175 839	-4 998 892
Upravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	101 558	102 256
Opravná položka k pohľadávkam	-88 680	-79 180
Urokové náklady	26 051	201 177
Urokové výnosy	-44 877	-30 628
Nerealizované kurzové straty	0	1 604
Nerealizované kurzové zisky	0	-426
Zisk z predaja dlhodobého majetku	-228 321	-13 750
Iné nepeňažné operácie	0	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	-4 410 108	-4 817 839
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok	266 652	2 103 224
Úbytok (prírastok) položiek časového rozlíšenia	40 338	-1 836
Úbytok (prírastok) zásob	529 599	69 793
(Úbytok) prírastok záväzkov z obchodného styku a iných	362 362	-378 282
Peňažné toky z prevádzky	-3 211 157	-3 024 940

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.