

## **JTRE Financing, s.r.o.**

Správa nezávislého audítora  
o overení účtovnej závierky  
a  
Správa k ďalším požiadavkám  
zákona a iných právnych predpisov  
a  
Výročná správa 2021

## **Obsah**

Správa nezávislého audítora

Účtovná závierka spoločnosti zostavená k 31. decembru 2021 v členení:

- Súvaha k 31. decembru 2021
- Výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa 31. decembra 2021
- Poznámky účtovnej závierky k 31. decembru 2021

Výročná správa 2021

# Správa nezávislého audítora

## Spoločníci a konateľom spoločnosti JTRE Financing, s.r.o.

### Správa z auditu účtovnej závierky

---

#### Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti JTRE Financing, s.r.o. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje:

- súvahu k 31. decembru 2021;
- výkaz ziskov a strát za rok od 1. januára do 31. decembra 2021; 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 2021 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov („zákon o účtovníctve“).

#### Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA) a Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu. Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v našej správe v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení 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 („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.

### Kľúčové záležitosti auditu

Kľúčové záležitosti auditu sú záležitosti, ktoré sú podľa nášho odborného posúdenia v našom audite účtovnej závierky za bežné obdobie najzávažnejšie. Týmito záležitosťami sme sa zaoberali v súvislosti s auditom účtovnej závierky ako celku a pri formulovaní nášho názoru na ňu, ale neposkytujeme na ne samostatný názor.

Nestanovili sme žiadne kľúčové záležitosti auditu, ktoré by sme mali uviesť v našej správe.

### Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, 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.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

### 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 zachovávame 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 obídenie 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.

S osobami poverenými správou a riadením komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Osobám povereným správou a riadením tiež poskytujeme vyhlásenie o tom, že sme splnili príslušné požiadavky týkajúce sa nezávislosti, a komunikujeme s nimi o všetkých vzťahoch a iných skutočnostiach, pri ktorých sa možno opodstatnene domnievať, že majú vplyv na našu nezávislosť, ako aj o uskutočnených opatreniach na elimináciu ohrozenia nezávislosti alebo o aplikovaných ochranných opatreniach.

Zo skutočností komunikovaných osobám povereným správou a riadením určíme tie, ktoré mali najväčší význam pri audite účtovnej závierky bežného obdobia, a preto sú kľúčovými záležitosťami auditu. Tieto záležitosti opíšeme v našej správe audítora, ak zákon alebo iný právny predpis ich zverejnenie nevyklučuje, alebo ak v mimoriadne zriedkavých prípadoch nerozhodneme, že určitá záležitosť by sa v našej správe uviesť nemala, pretože možno odôvodnene očakávať, že nepriaznivé dôsledky jej uvedenia by prevládali nad verejným prospechom z jej uvedenia.

## **Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov**

---

### **Správa k iným informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe**

Štatutárny orgán je zodpovedný za iné informácie. Iné informácie pozostávajú z informácií uvedených vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve, ale nezahrnujú účtovnú závierku a našu správu audítora k tejto účtovnej závierke. Náš názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na tieto iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s týmito inými informáciami uvedenými vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dňom vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky, a posúdenie, či tieto iné 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. Ak na základe nami vykonanej práce prideme k záveru, že tieto iné informácie sú významne nesprávne, vyžaduje sa, aby sme tieto skutočnosti uviedli.

V súvislosti s výročnou správou zákon o účtovníctve vyžaduje, aby sme vyjadrili názor na to, či sú tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie, a či výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru, vo všetkých významných súvislostiach:

- tieto iné informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2021 sú v súlade s účtovnou závierkou zostavenou za to isté účtovné obdobie,
- výročná správa obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Okrem toho zákon o účtovníctve vyžaduje, aby sme uviedli, či sme na základe našich poznatkov o Spoločnosti a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, zistili v týchto iných informáciách uvedených vo výročnej správe významné nesprávnosti. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.



## **Správa k iným informáciám, ktoré sa týkajú európskeho jednotného elektronického formátu vykazovania**

*Správa o nezávislom overení súladu prezentácie účtovnej závierky s požiadavkami európskeho jednotného elektronického formátu vykazovania (ďalej „ESEF“)*

Spoločnosť nás poverila vykonať zákazku poskytujúcu primerané uistenie, aby sme overili súlad prezentácie účtovnej závierky Spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2021, ktorá je súčasťou ročnej finančnej správy (ďalej „Prezentácia účtovnej závierky“), s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

### *Opis predmetu zákazky a identifikácia kritérií*

Štatutárny orgán aplikoval Prezentáciu účtovnej závierky tak, aby splnil požiadavky delegovaného nariadenia Komisie (EÚ) č. 2019/815 zo 17. decembra 2018, ktorým sa dopĺňa smernica Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 2004/109/ES, pokiaľ ide o regulačné technické predpisy o špecifikácii jednotného elektronického formátu vykazovania (ďalej „Nariadenie o ESEF“). Príslušné požiadavky týkajúce sa Prezentácie účtovnej závierky sú obsiahnuté v Nariadení o ESEF.

Požiadavky na Prezentáciu účtovnej závierky, ktoré sú uvedené v predchádzajúcom odseku, predstavujú podľa nášho názoru vhodné kritériá, na základe ktorých je možné vyvodiť záver s primeraným uistením.

### *Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených správou a riadením*

Štatutárny orgán je zodpovedný za Prezentáciu účtovnej závierky, ktorá je v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF. Táto zodpovednosť zahŕňa:

- prípravu účtovnej závierky vo formáte XHTML; a
- návrh, zavedenie a udržiavanie interných kontrol relevantných pre Prezentáciu účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významný nesúlad s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Osoby poverené správou a riadením sú zodpovedné za dohliadanie nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti, vrátane prípravy účtovnej závierky, ktorá je tiež v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

### *Naša zodpovednosť*

Našou zodpovednosťou je vyjadriť záver s primeraným uistením, či Prezentácia účtovnej závierky je vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Zákazku poskytujúcu primerané uistenie sme vykonali v súlade s Medzinárodným štandardom pre zákazky na uisťovacie služby 3000 (revidované znenie), “Zákazky na uisťovacie služby iné ako audit alebo preverenie historických finančných informácií” (ďalej „ISAE 3000(R)“), ktorý bol vydaný Radou pre medzinárodné štandardy pre audit a uisťovacie služby (ďalej „IAASB“). V súlade s týmto štandardom sme povinní dodržiavať príslušné etické požiadavky a naplánovať a vykonať postupy s cieľom získať primerané uistenie, že Prezentácia účtovnej závierky je vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

Charakter, načasovanie a rozsah vykonaných postupov závisia od úsudku audítora. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že služba vykonaná v súlade s ISAE 3000(R) vždy odhalí významný nesúlad.

### *Naša kontrola kvality a požiadavky na nezávislosť*

Uplatňujeme ustanovenia Medzinárodného štandardu na kontrolu kvality 1 (ktorý vydala IAASB), a preto udržiavame ucelený systém kontroly kvality, vrátane zdokumentovaných zásad a postupov, ktoré sa týkajú dodržiavania etických a profesijných štandardov, ako aj súvisiacich právnych a regulačných požiadaviek.

Dodržiavame požiadavky na nezávislosť a ďalšie etické princípy vyplývajúce z Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov. Tento kódex je založený na základných princípoch bezúhonnosti, objektívnosti, odbornej spôsobilosti a primeranej starostlivosti, dôvernosti a profesionálneho správania.

### *Prehľad vykonaných postupov*

Naše plánované a vykonané postupy boli zamerané na získanie primeraného uistenia, že Prezentácia účtovnej závierky je vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF. Naše postupy zahŕňali najmä:

- oboznámenie sa so systémom internej kontroly a procesmi relevantnými pre použitie elektronického formátu vykazovania účtovnej závierky, vrátane prípravy formátu XHTML; a
- overenie, či bol formát XHTML použitý správne.

Sme presvedčení, že dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre vyjadrenie nášho záveru.

### *Záver*

Podľa nášho názoru, na základe nami vykonaných postupov, je Prezentácia účtovnej závierky vo všetkých významných súvislostiach v súlade s požiadavkami Nariadenia o ESEF.

**Ďalšie požiadavky na obsah správy audítora v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu**

### *Vymenovanie a schválenie audítora*

Za štatutárneho audítora sme boli vymenovaní štatutárnym orgánom Spoločnosti 15. decembra 2021 na základe nášho schválenia valným zhromaždením Spoločnosti 14. októbra 2021. Celkové neprerušené obdobie našej zákazky, vrátane predchádzajúcich obnovení zákazky (predĺžení obdobia, na ktoré sme boli pôvodne vymenovaní) a našich opätovných vymenovaní za štatutárnych audítorov, predstavuje 4 roky.

### *Konzistentnosť s dodatočnou správou pre výbor pre audit*

Náš názor audítora vyjadrený v tejto správe je konzistentný s dodatočnou správou vypracovanou pre výbor pre audit Spoločnosti, ktorú sme vydali 28. apríla 2022.

#### Neaudítorské služby

Neboli poskytované zakázané neaudítorské služby uvedené v článku 5 ods. 1 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 537/2014 zo 16. apríla 2014 o osobitných požiadavkách týkajúcich sa štatutárneho auditu subjektov verejného záujmu a pri výkone auditu sme zostali nezávislí od Spoločnosti.

---

Audítorská spoločnosť:  
**KPMG Slovensko spol. s r.o.**  
Licencia SKAU č. 96



Zodpovedný audítor:  
**Ing. Branislav Prokop**  
Licencia UDVA č. 1024

Bratislava, 29. apríla 2022

## ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 1

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše 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 | Účtovná závierka | Účtovná jednotka | Mesiac Rok                                          |
| 2 1 2 0 7 6 1 9 0 7        | X riadna         | malá             | Za obdobie od 0 1 2 0 2 1                           |
| IČO                        |                  |                  | do 1 2 2 0 2 1                                      |
| 5 1 6 7 5 5 7 9            | mimoriadna       | X veľká          | Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1 2 0 2 0 |
| SK NACE                    | priebežná        | (vyznačí sa x)   | do 1 2 2 0 2 0                                      |
| 7 0 . 2 2 . 0              |                  |                  |                                                     |

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)  
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)  
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)  
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

J T R E F i n a n c i n g , s . r . o .

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 2 8 2 2 8 / B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 0 . 0 3 . 2 0 2 2

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



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



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



| Označenie<br>a | STRANA AKTÍV<br>b                                                                                                                                         | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie                |           | Bezprostredne predchádzajúce<br>účtovné obdobie |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------|
|                |                                                                                                                                                           |                      | 1                                    | Netto 2   |                                                 |
|                |                                                                                                                                                           |                      | Brutto - časť 1<br>Korekcia - časť 2 | Netto 3   |                                                 |
| 1.a.           | Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/                                            | 43                   |                                      |           |                                                 |
| 1.b.           | Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti 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                   |                                      |           |                                                 |
| 2.             | Čistá hodnota zákazky (316A)                                                                                                                              | 46                   |                                      |           |                                                 |
| 3.             | Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/                                                                                     | 47                   |                                      |           |                                                 |
| 4.             | Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti 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                   | 5 8 6 3 8                            | 5 8 6 3 8 |                                                 |
| B.III.         | Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)                                                                                                      | 53                   | 1 7 9 7 2                            | 1 7 9 7 2 |                                                 |
| B.III.1.       | Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)                                                                                                      | 54                   |                                      |           |                                                 |
| 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 účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 56                   |                                      |           |                                                 |



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



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

| Ozna-<br>čenie<br>a | STRANA PASÍV<br>b                                                                | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie 4 | Bezprostredne<br>predchádzajúce účtovné obdobie 5 |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|
|                     | SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY<br>r. 80 + r. 101 + r. 141                        | 79                   | 4 9 4 2 6 1 9 4         | 4 6 6 8 1 8 3 3                                   |
| A.                  | Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 +<br>r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100 | 80                   | - 3 6 4 9 7 2           | - 7 7 9 3 3 8                                     |
| A.I.                | Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)                                           | 81                   | 5 0 0 0                 | 5 0 0 0                                           |
| A.I.1.              | Základné imanie (411 alebo +/- 491)                                              | 82                   | 5 0 0 0                 | 5 0 0 0                                           |
| 2.                  | Zmena základného imania +/- 419                                                  | 83                   |                         |                                                   |
| 3.                  | Pohľadávky za upísané vlastné imanie<br>(-/353)                                  | 84                   |                         |                                                   |
| A.II.               | Emisné ážio (412)                                                                | 85                   |                         |                                                   |
| A.III.              | Ostatné kapitálové fondy (413)                                                   | 86                   |                         |                                                   |
| A.IV.               | Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89                                             | 87                   | 5 0 0                   |                                                   |
| A.IV.1.             | Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond<br>(417A, 418, 421A, 422)               | 88                   | 5 0 0                   |                                                   |
| 2.                  | Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné<br>podieľy (417A, 421A)                 | 89                   |                         |                                                   |



| Ozna-<br>čenie<br>a | STRANA PASÍV<br>b                                                                                                                                  | Číslo<br>riadku<br>c | Bežné účtovné obdobie<br>4 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné<br>obdobie<br>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<br>súčet (r. 94 až r. 96)                                                                                         | 93                   |                            |                                                      |
| A.VI.1.             | Oceňovacie rozdiely z precenenia<br>majetku a záväzkov (+/- 414)                                                                                   | 94                   |                            |                                                      |
| 2.                  | Oceňovacie rozdiely z kapitálových<br>účinov (+/- 415)                                                                                             | 95                   |                            |                                                      |
| 3.                  | Oceňovacie rozdiely z precenenia<br>pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)                                                                    | 96                   |                            |                                                      |
| A.VII.              | Výsledok hospodárenia minulých rokov<br>r. 98 + r. 99                                                                                              | 97                   | - 7 8 4 8 3 7              | - 1 2 4 2 4 8 6                                      |
| A.VII.1.            | Nerozdelený zisk minulých rokov (428)                                                                                                              | 98                   |                            |                                                      |
| 2.                  | Neuhrazená strata minulých rokov (/ - /429)                                                                                                        | 99                   | - 7 8 4 8 3 7              | - 1 2 4 2 4 8 6                                      |
| A.VIII.             | Výsledok hospodárenia za účtovné obdo-<br>bie po zdanení /+/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86<br>+ r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141) | 100                  | 4 1 4 3 6 5                | 4 5 8 1 4 8                                          |
| B.                  | Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122<br>+ r. 136 + r. 139 + r. 140                                                                            | 101                  | 4 9 7 9 1 1 6 6            | 4 7 4 6 1 1 7 1                                      |
| B.I.                | Dlhodobé záväzky<br>súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)                                                                                              | 102                  | 4 9 7 6 5 1 8 3            | 4 7 3 9 5 4 1 2                                      |
| B.I.1.              | Dlhodobé záväzky z obchodného styku<br>súčet (r. 104 až r. 106)                                                                                    | 103                  |                            |                                                      |
| 1.a.                | Záväzky z obchodného styku voči<br>prepojeným účtovným jednotkám<br>(321A, 475A, 476A)                                                             | 104                  |                            |                                                      |
| 1.b.                | Záväzky z obchodného styku v rámci podielo-<br>vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným<br>účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)                  | 105                  |                            |                                                      |
| 1.c.                | Ostatné záväzky z obchodného styku<br>(321A, 475A, 476A)                                                                                           | 106                  |                            |                                                      |
| 2.                  | Čistá hodnota zákazky (316A)                                                                                                                       | 107                  |                            |                                                      |
| 3.                  | Ostatné záväzky voči prepojeným<br>účtovným jednotkám (471A, 47XA)                                                                                 | 108                  |                            |                                                      |
| 4.                  | Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti<br>okrem záväzkov voči prepojeným účtovným<br>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                  | 4 9 7 6 5 1 8 3            | 4 7 3 9 5 4 1 2                                      |
| 9.                  | Záväzky zo sociálneho fondu (472)                                                                                                                  | 114                  |                            |                                                      |
| 10.                 | Iné dlhodobé záväzky<br>(336A, 372A, 474A, 47XA)                                                                                                   | 115                  |                            |                                                      |
| 11.                 | Dlhodobé záväzky z derivátových operácií<br>(373A, 377A)                                                                                           | 116                  |                            |                                                      |
| 12.                 | Odložený daňový záväzok (481A)                                                                                                                     | 117                  |                            |                                                      |



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



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



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



| Ozna-<br>čenie<br>a | Text<br>b                                                                         | Číslo<br>riadku<br>c | Skutočnosť                 |                                                      |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|------------------------------------------------------|
|                     |                                                                                   |                      | bežné účtovné obdobie<br>1 | bezprostredne predchádzajúce účtovné<br>obdobie<br>2 |
| ***                 | Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)                  | 55                   | 3 9 8 6 6 9                | 5 2 6 6 4 2                                          |
| ****                | Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)      | 56                   | 3 6 8 4 9 4                | 4 9 9 1 3 4                                          |
| R.                  | Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)                                                     | 57                   | - 4 5 8 7 1                | 4 0 9 8 6                                            |
| R.1.                | Daň z príjmov splatná (591, 595)                                                  | 58                   | 1 2 7 6 7                  | 4 0 9 8 6                                            |
| 2.                  | Daň z príjmov odložená (+/-) (592)                                                | 59                   | - 5 8 6 3 8                |                                                      |
| S.                  | Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)                    | 60                   |                            |                                                      |
| ****                | Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60) | 61                   | 4 1 4 3 6 5                | 4 5 8 1 4 8                                          |

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

JTRE Financing, s.r.o.  
Dvořákovo nábrežie 10  
811 02 Bratislava

Spoločnosť JTRE Financing, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť) bola založená 21. marca 2018 a do obchodného registra bola zapísaná 8. mája 2018 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 128228/B).

Hlavnou činnosťou Spoločnosti je poskytovanie úverov alebo pôžičiek získaných z externých peňažných zdrojov.

**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 jediným spoločníkom Spoločnosti 14. 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 potenciálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

**5. Informácie o skupine**

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti 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.

**6. Počet zamestnancov**

Spoločnosť nezamestnávala v bežnom účtovnom období žiadnych zamestnancov (v roku 2020: 0 zamestnancov).

**7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020 bola uložená do registra účtovných závierok 31. marca 2021. Správa audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2020, resp. výročná správa a dodatok správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 30. apríla 2021.

**8. Schválenie audítora**

Jediný spoločník Spoločnosti 14. októbra 2021 schválil spoločnosť KPMG Slovensko spol. 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**

Konatelia                      Ing. Peter Remenár  
                                         Ing. Pavel Pelikán

**C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti je k 31. decembru 2021 takáto:

|                                 | Podiel na základnom imaní |            | Hlasovacie práva |
|---------------------------------|---------------------------|------------|------------------|
|                                 | EUR                       | %          | %                |
| J&T REAL ESTATE HOLDING LIMITED | 5 000                     | 100        | 100              |
| <b>Spolu</b>                    | <b>5 000</b>              | <b>100</b> | <b>100</b>       |

## 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).

Spoločnosť vykazuje k 31. decembru 2021 záporné vlastné imanie vo výške 364 972 EUR, čo by normálne viedlo k pochybnostiam ohľadom nepretržitého trvania Spoločnosti po dobu minimálne jedného roka po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Spoločnosť analyzovala svoju finančnú situáciu v súvislosti so záporným vlastným imaním a dosiahnutým ziskom za aktuálne účtovné obdobie a predpokladaným vývojom v roku 2022. Od roku 2022 Spoločnosť plánuje dosahovať zisk a kladné peňažné toky. Spoločnosť bol doručený tzv. letter of support od materskej firmy ako potvrdenie jej záujmu o finančnú podporu Spoločnosti pre nadchádzajúce obdobie minimálne jedného roka po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Navyše, materská spoločnosť vydala za vydané dlhopisy ručenie v prospech majiteľov dlhopisov. Ručiteľ sa zaväzuje uspokojiť nesplnený záväzok Spoločnosti v prospech vlastníka dlhopisu po celú dobu držania dlhopisov.

Pomer vlastného imania a záväzkov Spoločnosti k 31.12.2021 je menej ako 8 ku 100. Spoločnosť je v zmysle Obchodného zákonníka v kríze. Spoločnosť si je vedomá, že podľa § 67b Obchodného zákonníka štatutárny orgán spoločnosti, ktorý zistil alebo s prihliadnutím na všetky okolnosti mohol zistiť, že spoločnosť je v kríze, je povinný v súlade s požiadavkami potrebnej odbornej alebo náležitej starosti urobiť všetko, čo by v odbornej situácii urobila iná rozumne starostlivá osoba v obdobnom postavení na jej prekonanie. Spoločnosť plánuje plniť záväzky plynúce z vydaných dlhopisov z v budúcnosti prijatých splátok istiny a úrokov z poskytnutého úveru a preto nepovažuje riziko plynúce z tejto skutočnosti za vysoké.

Zároveň Spoločnosť zvažila všetky potenciálne dopady COVID19 na svoje podnikateľské aktivity a dospela k záveru, že nemajú významný vplyv na schopnosť Spoločnosti pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt nasledujúcich 12 mesiacov.

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

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

Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe sú uvedené v časti H.1, pretože to tak vyžaduje opatrenie k účtovnej závierke.

### 3. Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil 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 finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje poskytnuté pôžičky.

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pôžičky.

### 5. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

**6. Finančné účty**

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

**7. Náklady budúcich období**

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

**8. 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.

***Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok***

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh. Objektívnym dôkazom zníženia hodnoty investícií do majetkových cenných papierov je aj významné alebo dlhodobé zníženie ich reálnej hodnoty pod úroveň ich obstarávacej ceny.

Predpokladané budúce ekonomické úžitky z investícií Spoločnosti v podielových cenných papieroch a v podieloch a z pohľadávok sa vypočítajú ako súčasná hodnota odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov. Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa tiež berie do úvahy schopnosť a výkonnosť dlžníka a hodnota kolaterálov a záruk od tretích strán.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

**9. Záväzky**

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. 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.

**10. 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 alebo majetkový 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 nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

**11. Vydané dlhopisy**

Vydané dlhopisy sú ocenené v hodnote emisného kurzu. V momente emisie vzniká Spoločnosti pohľadávka, nárok na prijatie peňazí a súvzťažne v tejto sume vzniká prvotná hodnota budúcej menovitej hodnoty záväzku, ktorá sa navyšuje do dátumu splatnosti a v deň splatnosti vzniká záväzok v menovitej hodnote dlhopisu. Náklady súvisiace s vydaním dlhopisov sú v okamihu emisie účtované ako náklady cez výkaz ziskov a strát. V prípade ak spoločnosť drží vlastné dlhopisy, hodnota vydaných dlhopisov sa zníži o hodnotu vlastných dlhopisov.

**12. 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.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j.

nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení).

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 vyrovnaní 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.

### 13. Úrokové výnosy a úrokové náklady

Úrokové výnosy a úrokové náklady sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v tom období, s ktorým časovo a vecne súvisia. Počas držania vlastných dlhopisov, Spoločnosť nevykazuje nákladové úroky. Nákladové úroky sa vykážu v momente predaja dlhopisov tretím stranám.

### 14. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

V roku 2019 Spoločnosť pristúpila k zmene vykazovania vydaných dlhopisov v porovnaní s bezprostredne predchádzajúcim účtovným obdobím. Vydané dlhopisy sú ocenené v hodnote emisného kurzu a príslušného úroku (diskontu), ktorý sa bude navyšovať do dátumu splatnosti a v deň splatnosti bude záväzok rovný menovitej hodnote dlhopisu.

### 15. Oprava chýb minulých období

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

V roku 2021 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

## E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY

### 1. Dlhodobý finančný majetok

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

|                                             | Mena                  | Úrok p.a.<br>v % | Dátum<br>splatnosti | Suma<br>v príslušnej<br>mene<br>k 31.12.2021 | Suma<br>v eurách<br>k 31.12.2021 | Suma<br>v príslušnej<br>mene<br>k 31.12.2020 |
|---------------------------------------------|-----------------------|------------------|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci</b> |                       |                  |                     |                                              |                                  |                                              |
|                                             | Pôžička č. 1 - istina | EUR              | 6,85                | 31.10.2025                                   | 39 227 734                       | 39 227 734                                   |
|                                             | Pôžička č. 1 - úrok   |                  |                     |                                              | 7 647 565                        | 4 955 886                                    |
|                                             | Pôžička č. 2 - istina | EUR              | 5,5                 | 31.10.2025                                   | 2 063 955                        | 2 063 955                                    |
|                                             | Pôžička č. 2 - úrok   |                  |                     |                                              | 379 200                          | 265 683                                      |
|                                             | <b>SPOLU</b>          |                  |                     |                                              | <b>49 318 454</b>                | <b>46 634 258</b>                            |

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 17 a 18.

## JTRE Financing, s.r.o.

## Prehľad o pohybe neobežného majetku

31.12.2021

| Názov                                                                                           | Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady) |                  |                |          |                   |  | Opravy/Opravné položky |           |          |          |            |                   | Zostatková cena   |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------|-------------------|--|------------------------|-----------|----------|----------|------------|-------------------|-------------------|--|
|                                                                                                 | 1.1.2021                                             | Prírastky        | Úbytky         | Presuny  | 31.12.2021        |  | 1.1.2021               | Prírastky | Úbytky   | Presuny  | 31.12.2021 | 1.1.2021          | 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                                                                                         | 0                                                    | 0                | 0              | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                 | 0                 |  |
| Oceniteľné práva                                                                                | 0                                                    | 0                | 0              | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                 | 0                 |  |
| 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 nehmotný majetok                                               | 0                                                    | 0                | 0              | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                 | 0                 |  |
| <b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>                                                          | <b>0</b>                                             | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b> | <b>0</b>          |  | <b>0</b>               | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |  |
| Pozemky                                                                                         | 0                                                    | 0                | 0              | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                 | 0                 |  |
| Stavby                                                                                          | 0                                                    | 0                | 0              | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                 | 0                 |  |
| Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí                                                   | 0                                                    | 0                | 0              | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                 | 0                 |  |
| 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                                                             | 0                                                    | 0                | 0              | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                 | 0                 |  |
| Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok                                                 | 0                                                    | 0                | 0              | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                 | 0                 |  |
| <b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>                                                            | <b>0</b>                                             | <b>0</b>         | <b>0</b>       | <b>0</b> | <b>0</b>          |  | <b>0</b>               | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |  |
| Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách                            | 0                                                    | 0                | 0              | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                 | 0                 |  |
| Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách | 0                                                    | 0                | 0              | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                 | 0                 |  |
| Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely                                                  | 0                                                    | 0                | 0              | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                 | 0                 |  |
| Pôžičky prepojením m účtovným jednotkám                                                         | 46 634 258                                           | 2 805 196        | 121 000        | 0        | 49 318 454        |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          | 46 634 258        | 49 318 454        |  |
| Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám                           | 0                                                    | 0                | 0              | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                 | 0                 |  |
| Ostatné pôžičky                                                                                 | 0                                                    | 0                | 0              | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                 | 0                 |  |
| Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok                                        | 0                                                    | 0                | 0              | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                 | 0                 |  |
| Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok   | 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 majetok                                               | 0                                                    | 0                | 0              | 0        | 0                 |  | 0                      | 0         | 0        | 0        | 0          | 0                 | 0                 |  |
| <b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>                                                          | <b>46 634 258</b>                                    | <b>2 805 196</b> | <b>121 000</b> | <b>0</b> | <b>49 318 454</b> |  | <b>0</b>               | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>46 634 258</b> | <b>49 318 454</b> |  |
| <b>Neobežný majetok spolu</b>                                                                   | <b>46 634 258</b>                                    | <b>2 805 196</b> | <b>121 000</b> | <b>0</b> | <b>49 318 454</b> |  | <b>0</b>               | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>46 634 258</b> | <b>49 318 454</b> |  |

## JTRE Financing, s.r.o.

## Prehľad o pohybe neobežného majetku

31.12.2020

| Názov                                                                                           | Prívotné ocenenie (Obstarávacía cena/Vlastné náklady) |                  |               |          | Opravy/Opravné položky |                   |           |          | Zostatková cena |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------|---------------|----------|------------------------|-------------------|-----------|----------|-----------------|-------------------|
|                                                                                                 | 1.1.2020                                              | Prírastky        | Úbytky        | Presuny  | 31.12.2020             | 1.1.2020          | Prírastky | Úbytky   | Presuny         | 31.12.2020        |
|                                                                                                 | EUR                                                   | EUR              | EUR           | EUR      | EUR                    | EUR               | EUR       | EUR      | EUR             | EUR               |
| Aktivované náklady na vývoj                                                                     | 0                                                     | 0                | 0             | 0        | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Softvér                                                                                         | 0                                                     | 0                | 0             | 0        | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Oceňiteľné práva                                                                                | 0                                                     | 0                | 0             | 0        | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Goodwill                                                                                        | 0                                                     | 0                | 0             | 0        | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Ostatný dlhodobý nehmotný majetok                                                               | 0                                                     | 0                | 0             | 0        | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok                                                           | 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                 |
| <b>Dlhodobý nehmotný majetok spolu</b>                                                          | <b>0</b>                                              | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b> | <b>0</b>               | <b>0</b>          | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>          |
| Pozemky                                                                                         | 0                                                     | 0                | 0             | 0        | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Stavby                                                                                          | 0                                                     | 0                | 0             | 0        | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Samostatné hmotné veci a súbory hmotných vecí                                                   | 0                                                     | 0                | 0             | 0        | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Pestovateľské celky trvalých porastov                                                           | 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                 |
| Ostatný dlhodobý hmotný majetok                                                                 | 0                                                     | 0                | 0             | 0        | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok                                                             | 0                                                     | 0                | 0             | 0        | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Poskytnuté preddávky na dlhodobý hmotný majetok                                                 | 0                                                     | 0                | 0             | 0        | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| <b>Dlhodobý hmotný majetok spolu</b>                                                            | <b>0</b>                                              | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b> | <b>0</b>               | <b>0</b>          | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>          |
| Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách                            | 0                                                     | 0                | 0             | 0        | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách | 0                                                     | 0                | 0             | 0        | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely                                                  | 0                                                     | 0                | 0             | 0        | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám                                                           | 43 878 854                                            | 2 820 404        | 65 000        | 0        | 46 634 258             | 0                 | 0         | 0        | 0               | 46 634 258        |
| Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám                           | 0                                                     | 0                | 0             | 0        | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Ostatné pôžičky                                                                                 | 0                                                     | 0                | 0             | 0        | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok                                        | 0                                                     | 0                | 0             | 0        | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok   | 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                 |
| Obstarávaný dlhodobý finančný majetok                                                           | 0                                                     | 0                | 0             | 0        | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok                                               | 0                                                     | 0                | 0             | 0        | 0                      | 0                 | 0         | 0        | 0               | 0                 |
| <b>Dlhodobý finančný majetok spolu</b>                                                          | <b>43 878 854</b>                                     | <b>2 820 404</b> | <b>65 000</b> | <b>0</b> | <b>46 634 258</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>        | <b>46 634 258</b> |
| <b>Neobežný majetok spolu</b>                                                                   | <b>43 878 854</b>                                     | <b>2 820 404</b> | <b>65 000</b> | <b>0</b> | <b>46 634 258</b>      | <b>43 878 854</b> | <b>0</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>        | <b>46 634 258</b> |

**2. Pohľadávky**

Veková štruktúra pohľadávok (okrem odloženej daňovej pohľadávky) je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|                                 | 31. 12. 2021  | 31. 12. 2020 |
|---------------------------------|---------------|--------------|
|                                 | EUR           | EUR          |
| Pohľadávky v lehote splatnosti  | 17 972        | 0            |
| Pohľadávky po lehote splatnosti | 0             | 0            |
| <b>Spolu</b>                    | <b>17 972</b> | <b>0</b>     |

**3. Odložená daňová pohľadávka**

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

|                                                                                                       | 31. 12. 2021  | 31. 12. 2020 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
|                                                                                                       | EUR           | EUR          |
| Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou |               |              |
| – odpočítateľné                                                                                       | 21 612        | 0            |
| – zdaniteľné                                                                                          |               |              |
| Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti                                                           | 257 618       | 0            |
| Nevyužité daňové odpočty a iné daňové nároky                                                          |               |              |
| Sadzba dane z príjmov (v %)                                                                           | 21            | 21           |
| <b>Odložená daňová pohľadávka</b>                                                                     | <b>58 638</b> | <b>0</b>     |
| <b>Vykázaná odložená daňová pohľadávka</b>                                                            | <b>58 638</b> | <b>0</b>     |

Odložená daňová pohľadávka sa vykázala vo výške, v ktorej je pravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

|                                       | EUR           |
|---------------------------------------|---------------|
| Stav k 31. decembru 2021              | 58 638        |
| Stav k 31. decembru 2020              | 0             |
| <b>Zmena</b>                          | <b>58 638</b> |
| z toho:                               |               |
| – zaúčtované do výsledku hospodárenia | 58 638        |
| – zaúčtované do vlastného imania      | 0             |

**4. Finančné účty**

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

**5. Časové rozlíšenie**

Ide o tieto položky:

|                                                   | 31. 12. 2021<br>EUR | 31. 12. 2020<br>EUR |
|---------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Náklady budúcich období - dlhodobé                | 0                   | 0                   |
| Náklady budúcich období - krátkodobé              |                     |                     |
| Odmena administrátora                             | 29 885              | 29 885              |
| <b>Spolu náklady budúcich období - krátkodobé</b> | <b>29 885</b>       | <b>29 885</b>       |
| Príjmy budúcich období - dlhodobé                 | 0                   | 0                   |
| Príjmy budúcich období - krátkodobé               | 0                   | 0                   |
| <b>Spolu</b>                                      | <b>29 885</b>       | <b>29 885</b>       |

**6. Vlastné imanie**

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2021 je 5 000 EUR (k 31. decembru 2020: 5 000 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovný zisk za rok 2020 vo výške 458 148 EUR bol rozdelený takto:

|                                           | EUR            |
|-------------------------------------------|----------------|
| Výplata dividend                          | 0              |
| Prídel do sociálneho fondu                | 0              |
| Prídel do štatutárnych a ostatných fondov | 500            |
| Úhrada straty minulých období             | 457 648        |
| Prevod na nerozdelený zisk                | 0              |
| <b>Spolu</b>                              | <b>458 148</b> |

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za rok 2021 vo výške zisku 414 365 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2022. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- Úhrada straty minulých rokov: 414 365 EUR

**7. Rezervy**

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

|                                         | Stav<br>k 1.1.2021<br>EUR | Tvorba<br>EUR | Zúčtovanie<br>(použitie)<br>EUR | Zúčtovanie<br>(zrušenie)<br>EUR | Stav<br>k 31. 12. 2021<br>EUR |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| <b>Dlhodobé rezervy, z toho:</b>        | <b>0</b>                  | <b>0</b>      | <b>0</b>                        | <b>0</b>                        | <b>0</b>                      |
| <b>Krátkodobé rezervy, z toho:</b>      | <b>15 173</b>             | <b>14 286</b> | <b>14 286</b>                   | <b>887</b>                      | <b>14 286</b>                 |
| <b>Ostatné rezervy krátkodobé</b>       |                           |               |                                 |                                 |                               |
| Overenie účtovnej závierky              | 15 173                    | 14 286        | 14 286                          | 887                             | 14 286                        |
|                                         | <b>15 173</b>             | <b>14 286</b> | <b>14 286</b>                   | <b>887</b>                      | <b>14 286</b>                 |
| <b>Ostatné rezervy krátkodobé spolu</b> | <b>15 173</b>             | <b>14 286</b> | <b>14 286</b>                   | <b>887</b>                      | <b>14 286</b>                 |

**8. Závazky**

Závazky (okrem záväzkov z emitovaných dlhopisov a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

|                              | 31. 12. 2021<br>EUR | 31. 12. 2020<br>EUR |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Závazky po lehote splatnosti | 0                   | 0                   |
| Závazky v lehote splatnosti  | 11 697              | 50 586              |
|                              | <b>11 697</b>       | <b>50 586</b>       |

Štruktúra záväzkov (okrem rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2021 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|                                                                                                              | Účtovná<br>hodnota | Menej ako 1<br>rok | 1 – 5 rokov       | Viac ako 5<br>rokov |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|---------------------|
| Závazky z obchodného styku voči<br>prepojeným účtovným jednotkám                                             | 3 959              | 3 959              | 0                 | 0                   |
| Závazky z obchodného styku v rámci<br>podielovej účasti okrem záväzkov voči<br>prepojeným účtovným jednotkám | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Ostatné záväzky z obchodného styku                                                                           | 2 574              | 2 574              | 0                 | 0                   |
| Čistá hodnota zákazky                                                                                        | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Ostatné záväzky voči prepojeným<br>účtovným jednotkám                                                        | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Ostatné záväzky v rámci podielovej<br>účasti okrem záväzkov voči prepojeným<br>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                                                                                              | 49 765 183         | 0                  | 49 765 183        | 0                   |
| Krátkodobé finančné výpomoci                                                                                 | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Závazky voči spoločníkom a združeniu                                                                         | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Závazky voči zamestnancom                                                                                    | 1 082              | 1 082              | 0                 | 0                   |
| Závazky zo sociálneho poistenia                                                                              | 655                | 655                | 0                 | 0                   |
| Daňové záväzky a dotácie                                                                                     | 3 427              | 3 427              | 0                 | 0                   |
| Závazky z derivátových operácií                                                                              | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Iné záväzky                                                                                                  | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
|                                                                                                              | <b>49 776 880</b>  | <b>11 697</b>      | <b>49 765 183</b> | <b>0</b>            |

Štruktúra záväzkov (okrem rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2020 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|                                                                                                              | Účtovná<br>hodnota | Menej ako 1<br>rok | 1 – 5 rokov       | Viac ako 5<br>rokov |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|---------------------|
| Záväzky z obchodného styku voči<br>prepojeným účtovným jednotkám                                             | 3 959              | 3 959              | 0                 | 0                   |
| Záväzky z obchodného styku v rámci<br>podielovej účasti okrem záväzkov voči<br>prepojeným účtovným jednotkám | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Ostatné záväzky z obchodného styku                                                                           | 4 849              | 4 849              | 0                 | 0                   |
| Čistá hodnota zákazky                                                                                        | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Ostatné záväzky voči prepojeným<br>účtovným jednotkám                                                        | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Ostatné záväzky v rámci podielovej<br>účasti okrem záväzkov voči prepojeným<br>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                                                                                              | 47 395 412         | 0                  | 47 395 412        | 0                   |
| Krátkodobé finančné výpomoci                                                                                 | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Záväzky voči spoločníkom a združeniu                                                                         | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Záväzky voči zamestnancom                                                                                    | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Záväzky zo sociálneho poistenia                                                                              | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Daňové záväzky a dotácie                                                                                     | 41 778             | 41 778             | 0                 | 0                   |
| Záväzky z derivátových operácií                                                                              | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
| Iné záväzky                                                                                                  | 0                  | 0                  | 0                 | 0                   |
|                                                                                                              | <b>47 445 998</b>  | <b>50 586</b>      | <b>47 395 412</b> | <b>0</b>            |

## 9. Vydané dlhopisy

V rámci dlhodobých záväzkov Spoločnosť eviduje záväzky z vydaných dlhopisov s nulovým kupónom v menovitej hodnote 60 000 000 EUR so splatnosťou v roku 2025.

Informácie o vydaných dlhopisoch sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

| Názov vydaného dlhopisu | Menovitá<br>hodnota | Počet  | Emisný kurz | Úrok  | Splatnosť  |
|-------------------------|---------------------|--------|-------------|-------|------------|
| Dlhopis JTREF 2025      | 1 000               | 60 000 | 71,07%      | 0,00% | 31.10.2025 |

Výška týchto záväzkov rozdelená na istinu a alikvótny úrokový náklad podľa doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|                 | 31.12.2021                 |                                                |                       | 31.12.2020                 |                                                |                       |
|-----------------|----------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|
|                 | Splatnosť                  |                                                |                       | Splatnosť                  |                                                |                       |
|                 | do jedného roka<br>vrátane | od jedného roka<br>do piatich rokov<br>vrátane | viac ako päť<br>rokov | do jedného<br>roka vrátane | od jedného roka<br>do piatich rokov<br>vrátane | viac ako päť<br>rokov |
| a               | b                          | c                                              | d                     | e                          | f                                              | g                     |
| Istina          | 0                          | 49 765 183                                     | 0                     | 0                          | 47 395 412                                     | 0                     |
| Finančný náklad | 0                          | 0                                              | 0                     | 0                          | 0                                              | 0                     |
| <b>Spolu</b>    | <b>0</b>                   | <b>49 765 183</b>                              | <b>0</b>              | <b>0</b>                   | <b>47 395 412</b>                              | <b>0</b>              |

Spoločnosť dňa 31. októbra 2018 emitovala 51 930 ks dlhopisov v obstarávacej cene 51 930 000 EUR a 5. novembra 2018 emitovala 8 070 ks dlhopisov v obstarávacej cene 8 070 000 EUR.

Materská spoločnosť vydala za vydané dlhopisy ručenie v prospech majiteľov dlhopisov. Ručiteľ sa zaväzuje uspokojiť nesplnený záväzok Spoločnosti v prospech vlastníka dlhopisu po celú dobu držania dlhopisov.

**F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV**

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

|                                                        | 31.12.2021            |                |                 | 31.12.2020            |               |                |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|-----------------|-----------------------|---------------|----------------|
|                                                        | Základ<br>dane<br>EUR | Daň<br>EUR     | Daň<br>%        | Základ<br>dane<br>EUR | Daň<br>EUR    | Daň<br>%       |
| Výsledok hospodárenia pred zdanením                    | 368 494               |                |                 | 499 134               |               |                |
| z toho teoretická daň 21 %                             |                       | 77 384         | 21,00 %         |                       | 104 818       | 21,00 %        |
| Daňovo neuznané náklady                                | 21 612                | 4 538          | 1,23 %          | 24 724                | 5 192         | 1,04 %         |
| Odpočítateľné položky                                  | -24 724               | -5 192         | -1,41 %         | -24 104               | -5 061        | -1,01 %        |
| Umorenie daňovej straty                                | -304 585              | -63 963        | -17,36 %        | -304 585              | -63 963       | -12,81 %       |
| Využitie daňových odpočtov a iných<br>daňových nárokov | 0                     | 0              | 0,00 %          | 0                     | 0             | 0,00 %         |
| Daň vyberaná zrážkou                                   | 0                     | 0              | 0,00 %          | 0                     | 0             | 0,00 %         |
|                                                        | 60 797                | 12 767         | 3,46 %          | 195 169               | 40 986        | 8,21 %         |
| <b>Splatná daň</b>                                     |                       | <b>12 767</b>  | <b>3,46 %</b>   |                       | <b>40 986</b> | <b>21,00 %</b> |
| Odložená daň                                           |                       | -58 638        | -15,91 %        |                       | 0             | 0,00 %         |
| <b>Celková vykázaná daň</b>                            |                       | <b>-45 871</b> | <b>-12,45 %</b> |                       | <b>40 986</b> | <b>21,00 %</b> |

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 31.12.2021<br>EUR | 31.12.2020<br>EUR |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Suma odložených daní z príjmov účtovaných v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov                                                                                                                                                                            | 0                 | 0                 |
| Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovaná v bežnom účtovnom období týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala | 257 618           | 0                 |
| Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach                                                                                                               | 0                 | 0                 |
| Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka                                                                                                                           | 0                 | 614 791           |
| Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov                                                                                                                                                                        | 0                 | 0                 |

Od 1. januára 2017 je sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike 21%.

**G. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT****1. Finančné výnosy**

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

|                | 2021<br>EUR      | 2020<br>EUR      |
|----------------|------------------|------------------|
| Výnosové úroky | 2 805 196        | 2 820 404        |
| <b>Spolu</b>   | <b>2 805 196</b> | <b>2 820 404</b> |

**2. Náklady na poskytnuté služby**

|                              | 2021<br>EUR   | 2020<br>EUR   |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Ekonomické a iné poradenstvo | 10 151        | 9 731         |
| Audit a poradenstvo          | 15 883        | 17 573        |
| Náklady na inzerciu, reklamu | 155           | 156           |
| Iné                          | 3             | 48            |
| <b>Spolu</b>                 | <b>26 192</b> | <b>27 508</b> |

**3. Osobné náklady**

|                                   | 2021<br>EUR  | 2020<br>EUR |
|-----------------------------------|--------------|-------------|
| Odmeny členom orgánov spoločnosti | 3 000        | 0           |
| Sociálne poistenie                | 983          | 0           |
| <b>Spolu</b>                      | <b>3 983</b> | <b>0</b>    |

**4. Finančné náklady**

|                          | 2021<br>EUR      | 2020<br>EUR      |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Nákladové úroky          | 2 369 771        | 2 256 924        |
| Ostatné finančné náklady | 36 756           | 36 838           |
| <b>Spolu</b>             | <b>2 406 527</b> | <b>2 293 762</b> |

Ostatné finančné náklady zahŕňajú poplatky a provízie za administráciu dlhopisov.

**5. Náklady za audit a poradenstvo**

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky auditorskou spoločnosťou:

|                                                                                              | 2021<br>EUR   | 2020<br>EUR   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo auditorskou spoločnosťou | 2 484         | 2 400         |
| Iné uisťovacie služby                                                                        | 13 399        | 15 173        |
| <b>Spolu</b>                                                                                 | <b>15 883</b> | <b>17 573</b> |

**6. Čistý obrat**

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výnosov účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

| <u>Krajina</u>             | <u>Výnosy</u>  | 2021<br>EUR      | 2020<br>EUR      |
|----------------------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>Slovenská republika</b> | Výnosové úroky | 113 517          | 113 828          |
|                            | <b>Spolu</b>   | <b>113 517</b>   | <b>113 828</b>   |
| <b>Holandsko</b>           | Výnosové úroky | 2 691 679        | 2 706 576        |
|                            | <b>Spolu</b>   | <b>2 691 679</b> | <b>2 706 576</b> |
| <b>Spolu</b>               | Výnosové úroky | <b>2 805 196</b> | <b>2 820 404</b> |
|                            | <b>Spolu</b>   | <b>2 805 196</b> | <b>2 820 404</b> |

**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 limit z titulu poskytnutých pôžičiek v celkovej výške 1 994 189 EUR (k 31. decembru 2020: 1 873 189 EUR).
- Spoločnosť poskytla ručenie vlastníkom dlhopisov v sume 49 765 183 EUR (k 31. decembru 2020: 47 395 412 EUR) a zároveň prijala ručenie za vydané dlhopisy od materskej spoločnosti v rovnakej sume.

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.

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

Po 31. decembri 2021 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2021.

**J. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB**

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

**Transakcie s konečnou materskou účtovnou jednotkou**

Záväzky z transakcií s konečnou materskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

|                            | 31. 12. 2021<br>EUR | 31. 12. 2020<br>EUR |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| Záväzky z obchodného styku | 3 959               | 3 959               |
| Ostatné krátkodobé rezervy | 11 905              | 12 644              |
| <b>Záväzky spolu</b>       | <b>15 864</b>       | <b>16 603</b>       |

Prijaté ručenie za vydané dlhopisy s materskou účtovnou jednotkou (Spoločníkom Spoločnosti) sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

|                                    | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|------------------------------------|------------|------------|
|                                    | EUR        | EUR        |
| Prijaté ručenie za vydané dlhopisy | 49 765 183 | 47 395 412 |

#### Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami:

|                     | 31.12.2021       | 31.12.2020       |
|---------------------|------------------|------------------|
|                     | EUR              | EUR              |
| Výnosové úroky      | 2 805 196        | 2 820 404        |
| <b>Výnosy spolu</b> | <b>2 805 196</b> | <b>2 820 404</b> |

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

|                             | 31.12.2021        | 31.12.2020        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
|                             | EUR               | EUR               |
| Poskytnuté dlhodobé pôžičky | 49 318 454        | 46 634 258        |
| <b>Majetok spolu</b>        | <b>49 318 454</b> | <b>46 634 258</b> |

|                            | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------------------|------------|------------|
|                            | EUR        | EUR        |
| Poskytnutý úverový prísľub | 1 994 189  | 1 873 189  |

#### K. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Odmeny členov orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť v sledovanom účtovnom období boli vo výške 3 000 EUR (v roku 2020: 0 EUR).

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<br>1.1.2021<br>EUR | Prírastky<br>EUR | Úbytky<br>EUR | Presuny<br>EUR  | Stav k<br>31.12.2021<br>EUR |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------|---------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>Základné imanie</b>                                             | <b>5 000</b>              | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>        | <b>5 000</b>                |
| Základné imanie                                                    | 5 000                     | 0                | 0             | 0               | 5 000                       |
| Zmena základného imania                                            | 0                         | 0                | 0             | 0               | 0                           |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie                               | 0                         | 0                | 0             | 0               | 0                           |
| imanie                                                             | 0                         | 0                |               |                 |                             |
| <b>Emisné ážio</b>                                                 | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>        | <b>0</b>                    |
| <b>Ostatné kapitálové fondy</b>                                    | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>        | <b>0</b>                    |
| <b>Zákonné rezervné fondy</b>                                      | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>500</b>      | <b>500</b>                  |
| Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)                           | 0                         | 0                | 0             | 500             | 500                         |
| Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely                   | 0                         | 0                | 0             | 0               | 0                           |
| <b>Ostatné fondy zo zisku</b>                                      | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>        | <b>0</b>                    |
| Štatutárne fondy                                                   | 0                         | 0                | 0             | 0               | 0                           |
| Ostatné fondy zo zisku                                             | 0                         | 0                | 0             | 0               | 0                           |
| <b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>                            | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>        | <b>0</b>                    |
| 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                           |
| <b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>                        | <b>-1 242 486</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>457 648</b>  | <b>-784 837</b>             |
| Nerozdelený zisk minulých rokov                                    | 0                         | 0                | 0             | 0               | 0                           |
| Neuhradená strata minulých rokov                                   | -1 242 486                | 0                | 0             | 457 648         | -784 837                    |
| <b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>             | <b>458 148</b>            | <b>414 365</b>   | <b>0</b>      | <b>-458 148</b> | <b>414 365</b>              |
| <b>Spolu</b>                                                       | <b>-779 338</b>           | <b>414 365</b>   | <b>0</b>      | <b>0</b>        | <b>-364 972</b>             |

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

|                                                                    | Stav k<br>1.1.2020<br>EUR | Prírastky<br>EUR | Úbytky<br>EUR | Presuny<br>EUR | Stav k<br>31.12.2020<br>EUR |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------|---------------|----------------|-----------------------------|
| <b>Základné imanie</b>                                             | <b>5 000</b>              | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>5 000</b>                |
| Základné imanie                                                    | 5 000                     | 0                | 0             | 0              | 5 000                       |
| Zmena základného imania                                            | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| Pohľadávky za upísané vlastné imanie                               | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| imanie                                                             | 0                         | 0                |               |                |                             |
| <b>Emisné ážio</b>                                                 | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>                    |
| <b>Ostatné kapitálové fondy</b>                                    | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>                    |
| <b>Zákonné rezervné fondy</b>                                      | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>                    |
| Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)                           | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely                   | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| <b>Ostatné fondy zo zisku</b>                                      | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>                    |
| Štatutárne fondy                                                   | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| Ostatné fondy zo zisku                                             | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| <b>Oceňovacie rozdiely z precenenia</b>                            | <b>0</b>                  | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>                    |
| 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                           |
| <b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>                        | <b>-1 217 793</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>      | <b>-24 693</b> | <b>-1 242 486</b>           |
| Nerozdelený zisk minulých rokov                                    | 0                         | 0                | 0             | 0              | 0                           |
| Neuhradená strata minulých rokov                                   | -1 217 793                | 0                | 0             | -24 693        | -1 242 486                  |
| <b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>             | <b>-24 693</b>            | <b>458 148</b>   | <b>0</b>      | <b>24 693</b>  | <b>458 148</b>              |
| <b>Spolu</b>                                                       | <b>-1 237 486</b>         | <b>458 148</b>   | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>-779 338</b>             |

**M. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2021**

|                                                                      | 31.12.2021<br>EUR | 31.12.2020<br>EUR |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>                          |                   |                   |
| Peňažné toky z prevádzky                                             | -65 721           | -63 691           |
| Zaplatené úroky                                                      | 0                 | 0                 |
| Prijaté úroky                                                        | 0                 | 0                 |
| Zaplatená daň z príjmov                                              | -71 724           | 0                 |
| Vyplatené dividendy                                                  | 0                 | 0                 |
| Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu        | -137 445          | -63 691           |
| Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu                  | 0                 | 0                 |
| <b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>                    | <b>-137 445</b>   | <b>-63 691</b>    |
| <b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>                           |                   |                   |
| Nákup dlhodobého majetku                                             | 0                 | 0                 |
| Príjmy z predaja dlhodobého majetku                                  | 0                 | 0                 |
| Poskytnuté pôžičky                                                   | 0                 | 0                 |
| Splátky poskytnutých pôžičiek                                        | 121 000           | 65 000            |
| Prijaté dividendy                                                    | 0                 | 0                 |
| <b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>                     | <b>121 000</b>    | <b>65 000</b>     |
| <b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>                             |                   |                   |
| Príjmy zo zvýšenia základného imania                                 | 0                 | 0                 |
| Príjmy z úverov a ostatných dlhodobých záväzkov z finančnej činnosti | 0                 | 0                 |
| Predaj dlhopisov                                                     | 0                 | 0                 |
| Príjem (splátky) z dlhodobých záväzkov                               | 0                 | 0                 |
| Splátky prijatých úverov                                             | 0                 | 0                 |
| <b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>                       | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| (Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov   | -16 445           | 1 309             |
| Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka           | 17 690            | 16 381            |
| <b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>       | <b>1 245</b>      | <b>17 690</b>     |

**Peňažné toky z prevádzky**

|                                                                                                         | 31.12.2021<br>EUR | 31.12.2020<br>EUR |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Čistý zisk (pred odpočítaním daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)</b>     | <b>368 494</b>    | <b>499 134</b>    |
| Úpravy o nepeňažné operácie:                                                                            |                   |                   |
| Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku                                                         | 0                 | 0                 |
| Opravná položka k pohľadávkam                                                                           | 0                 | 0                 |
| Opravná položka k zásobám                                                                               | 0                 | 0                 |
| Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku                                                           | 0                 | 0                 |
| Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku                                                         | 0                 | 0                 |
| Nákladové úroky                                                                                         | 2 369 771         | 2 256 924         |
| Výnosové úroky                                                                                          | -2 805 196        | -2 820 404        |
| Rezervy                                                                                                 | -887              | 15 173            |
| Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku                                                              | 0                 | 0                 |
| Výnosy z dlhodobého finančného majetku                                                                  | 0                 | 0                 |
| Iné nepeňažné operácie                                                                                  | 0                 | 0                 |
| Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu                                                        | -67 818           | -49 173           |
| Zmena pracovného kapitálu:                                                                              |                   |                   |
| Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív) | 0                 | 17                |
| Úbytok (prírastok) zásob                                                                                | 0                 | 0                 |
| (Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)                                         | 2 097             | -14 535           |
| <b>Peňažné toky z prevádzky</b>                                                                         | <b>-65 721</b>    | <b>-63 691</b>    |

**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.

**JTRE Financing, s.r.o.**

**VÝROČNÁ SPRÁVA**

**2021**

# **OBSAH**

## **I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI JTRE Financing, s.r.o. ZA ROK 2021:**

Základné údaje o spoločnosti

História spoločnosti

Údaje o predmete činnosti

Zoznam členov štatutárnych, dozorných a iných orgánov spoločnosti v účtovnom období

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

Informácie Emitenta CP podľa §20 ods.5, 6 a 7 Zákona o účtovníctve

Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Informácie o očakávanej hospodárskej a finančnej situácii na rok 2022

Informácia o návrhu na rozdelenie zisku

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

Spoločenská zodpovednosť a politika rozmanitosti

Vyhlásenie štatutárneho orgánu spoločnosti

## **ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI**

|                          |                                                                       |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Obchodné meno:           | JTRE Financing, s.r.o.                                                |
| Sídlo spoločnosti:       | Dvořákovo nábrežie 10<br>Bratislava 811 02                            |
| IČO:                     | 51 675 579                                                            |
| Deň zápisu:              | 08.05.2018                                                            |
| Právna forma:            | Spoločnosť s ručením obmedzeným                                       |
| Základné imanie:         | 5 000,- EUR                                                           |
| Zápis v OR:              | vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel: Sro, vložka:<br>128228/B |
| (ďalej len „Spoločnosť“) |                                                                       |

## **HISTÓRIA SPOLOČNOSTI**

Spoločnosť bola založená 21.03.2018 a do obchodného registra bola zapísaná dňa 08.05.2018 Obchodným registrom Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka č. 128228/B.

## **ÚDAJE O PREDMETE ČINNOSTI**

- poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu a služieb
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky
- vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti

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

### **Štatutárny orgán**

Konateľ je štatutárnym orgánom, ktorý koná v mene spoločnosti voči tretím osobám. Konateľom spoločnosti môže byť len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a bezúhonná. Konateľov vymenúva valné zhromaždenie z radov spoločníkov alebo iných fyzických osôb. Konatelia sú povinní zabezpečiť riadne vedenie predpísanej evidencie a účtovníctva, viesť zoznam spoločníkov a informovať spoločníkov o záležitostiach spoločnosti.

V roku 2021 mal štatutárny orgán spoločnosti dvoch členov, volených a odvolávaných valným zhromaždením spoločnosti. Funkčné obdobie konateľov nie je zo zákona obmedzené.

### **Konatelia**

Ing. Peter Remenár  
Heyrovského 7/4638  
Bratislava 841 03

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

### Konanie menom Spoločnosti:

Každý konateľ je oprávnený konať samostatne. Podpisovanie v mene Spoločnosti sa uskutočňuje tak, že k napísanému alebo vytlačenému obchodnému menu Spoločnosti, svojmu menu a funkcii pripojí podpisujúci svoj podpis.

### Informácie o konsolidovanom celku:

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti 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 nemala v roku 2021 žiadnych zamestnancov.

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2021 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od **01.01.2021** do **31.12.2021**.

Hospodárska činnosť spoločnosti nepredstavuje žiadne riziko a nemá žiaden dopad na kvalitu životného prostredia.

Riziká a neistoty ktorým je spoločnosť vystavená sú opísané v časti o informáciách emitenta CP, na strane 6 tejto výročnej správy.

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

Spoločnosť JTRE Financing, s.r.o. bola založená v marci 2018 a pôsobí ako emitent na trhu cenných papierov.

V roku 2018 bola uskutočnená nasledovná emisia dlhopisov:

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Názov CP:                         | JTREF 2025    |
| ISIN:                             | SK 4120014416 |
| Menovitá hodnota:                 | 1 000,00 EUR  |
| Počet kusov:                      | 60 000        |
| Menovitá hodnota spolu:           | 60 000 000    |
| Úročenie pevnou úrokovou sadzbou: | bez kupónov   |
| Deň vydania dlhopisov:            | 31.10.2018    |
| Splatnosť dlhopisov:              | 31.10.2025    |

Spoločnosť dňa 31. októbra 2018 emitovala 51 930 ks dlhopisov v menovitej hodnote 51 930 000 EUR a 5. novembra 2018 emitovala 8 070 ks dlhopisov v menovitej hodnote 8 070 000 EUR.

Konečná materská jednotka vydala za vydané dlhopisy ručenie v prospech majiteľov dlhopisov. Ručiteľ sa zaväzuje uspokojiť nesplnený záväzok Spoločnosti v prospech vlastníka dlhopisu po celú dobu držania dlhopisov. Majitelia cenných papierov nedisponujú žiadnymi osobitými právami kontroly.

Počas účtovného obdobia 2021 vykonávala Spoločnosť aktivity v oblasti emisie dlhopisov. Výhradnú časť výnosov Spoločnosti tvorili finančné výnosy, a to výnosové úroky vo výške 2 805 tis. EUR, čo predstavuje medziročný pokles o 1%. Zároveň sa Spoločnosti podarilo dosiahnuť kladnú úrokovú maržu. Spoločnosti plynuli výnosové úroky z poskytnutých dlhodobých pôžičiek účtovným jednotkám v rámci konsolidovaného celku. Ku koncu účtovného obdobia 2021 dosiahla Spoločnosť výsledok hospodárenia zisk, v celkovej výške 414 365 EUR.

Účtovný zisk za rok 2020 bol v roku 2021 rozdelený nasledovne:

- úhrada straty minulých rokov: 457 648 EUR
- prídel do zákonného rezervného fondu: 500 EUR

**Hlavné ekonomické ukazovatele**

| EUR                                      | 2021              | 2020              | 2019              |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktíva celkom</b>                     | <b>49 426 194</b> | <b>46 681 833</b> | <b>43 925 137</b> |
| Neobežný majetok                         | 49 318 454        | 46 634 258        | 43 878 854        |
| Obežný majetok                           | 77 855            | 17 690            | 16 381            |
| Časové rozlíšenie                        | 29 885            | 29 885            | 29 902            |
| <b>Pasíva celkom</b>                     | <b>49 426 194</b> | <b>46 681 833</b> | <b>43 925 137</b> |
| Základné imanie                          | 5 000             | 5 000             | 5 000             |
| Kapitálové fondy (Rezervný fond)         | 500               | 0                 | 0                 |
| Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie | 414 365           | 458 148           | -24 693           |
| Výsledok hospodárenia minulých rokov     | -784 837          | -1 242 486        | -1 217 793        |
| Závazky                                  | 49 791 166        | 47 461 171        | 45 162 623        |
| Časové rozlíšenie                        | 0                 | 0                 | 0                 |

**Ukazovatele finančnej situácie**

|                     | 2021    | 2020    | 2019    |
|---------------------|---------|---------|---------|
| Celková zadlženosť  | 100,74% | 101,67% | 102,82% |
| Dlhodobá zadlženosť | 100,69% | 101,53% | 102,76% |
| Okamžitá likvidita  | 0,11    | 0,35    | 0,68    |
| Bežná likvidita     | 1,64    | 0,35    | 0,68    |
| Celková likvidita   | 1,64    | 0,35    | 0,68    |

Celková zadlženosť = záväzky / aktíva celkom

Dlhodobá zadlženosť = (dlhodobé záväzky + bankové úvery dlhodobé) / aktíva celkom

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**

|                                    | 2021   | 2020   | 2019   |
|------------------------------------|--------|--------|--------|
| Rentabilita celkového kapitálu ROA | 5,63%  | 5,82%  | 4,84%  |
| Rentabilita tržieb/fin. výnosov    | 14,77% | 16,24% | -1,13% |
| Rentabilita základného imania      | 8 287% | 9 163% | -494%  |
| Rentabilita vlastného kapitálu ROE | -      | -      | -      |

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

Rentabilita finančných výnosov = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / výnosy z finančnej činnosti

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

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

Ukazovateľ ROE uvedený, nakoľko Spoločnosť vykazuje v sledovanom období záporné vlastné imanie

## INFORMÁCIE EMITENTA CP PODĽA §20 ODS. 5, 6 a 7 ZÁKONA O ÚČTOVNÍCTVE

### • Ciele a metódy riadenia rizík v Spoločnosti

Základným cieľom riadenia rizík Spoločnosti je maximalizácia výnosu vo vzťahu k podstupovanému riziku pri zohľadnení jej rizikového profilu.

Vedenie Spoločnosti schvaľuje limity rizika a interné limity sa aktualizujú pravidelne a okrem toho bezodkladne v prípade významnej zmeny trhových podmienok tak, aby bol zabezpečený ich súlad s trhovými a úverovými podmienkami.

Vedenie monitoruje prípadné možné porušenia a okamžite sa prijímajú zodpovedajúce opatrenia vedúce k náprave.

### • Riziká, ktorým je Spoločnosť vystavená

Kúpa a držba Dlhopisov sú spojené s množstvom rizík, z ktorých tie, ktoré Emitent považuje za podstatné, sú uvedené nižšie v tejto časti. V rámci svojej činnosti v oblasti realitného trhu Emitent čelí viacerým rizikám typickým pre podnikanie v oblasti komerčných a rezidenčných nehnuteľností. Hlavné riziká, ktoré by podľa názoru Emitenta mohli významne ovplyvniť podnikanie Emitenta, jeho finančnú situáciu a/alebo výsledky hospodárenia:

#### Rizikové faktory vzťahujúce sa k Emitentovi

Z pohľadu Emitenta existujú najmä nasledujúce rizikové faktory, ktoré môžu mať negatívny vplyv na jeho finančnú a hospodársku situáciu, podnikateľskú činnosť a schopnosť plniť záväzky z Dlhopisov

- *Riziko Emitenta ako účelovo založenej spoločnosti* – je definované ako riziko riadnej a včasnej úhrady záväzkov z úverov a pôžičiek poskytnutých spoločnostiam v rámci Skupiny
- *Riziko vyplývajúce z použitia výťažku emisie Dlhopisov na financovanie projektov Skupiny* – definované ako závislosť na právnych, finančných, trhových a environmentálnych podmienkach v súvislosti s realizáciou projektov
- *Riziko prevádzkovej závislosti na Skupine* – zdieľanie prevádzkovej, administratívnej a IT štruktúry celej Skupiny a možné zlyhanie niektorých jej prvkov
- *Riziko stretu záujmov medzi spoločníkom emitenta a majiteľmi dlhopisov*
- *Riziko zmeny vlastníckej štruktúry emitenta*
- *Riziko spojené správnym, regulačným a daňovým prostredím*

#### Rizikové faktory vzťahujúce sa k ručiteľovi a Skupine

Väčšina rizík uvedených vo vzťahu k ručiteľovi sa vzťahuje na celú Skupinu, ktorá tvorí konsolidovaný celok s Emitentom, a preto tieto riziká ovplyvňujú aj Emitenta. Naplnenie uvedených rizík môže negatívne ovplyvniť finančnú a hospodársku situáciu ručiteľa, a teda aj samotnej Skupiny, jej podnikateľskú činnosť, postavenie na trhu a schopnosť ručiteľa splniť svoj záväzok.

- *trhové riziko* – je definované ako riziko straty vyplývajúce zo zmien trhových cien, úrokových sadzieb a menových kurzov. Za účelom posúdenia trhového rizika a obchodného portfólia využíva Spoločnosť predovšetkým metodiku VaR
- *kreditné riziko* - definované ako riziko straty vyplývajúce zo zlyhania protistrany tým, že nedodrží svoje záväzky podľa podmienok zmluvy. Primárne úverové riziko vzniká najmä vďaka úverom, pôžičkám a poskytnutým finančným zárukám
- *riziko likvidity* - definované ako riziko straty schopnosti dodržať finančné záväzky v dobe, kedy sa stanú platnými a tiež riziko straty schopnosti financovať aktíva
- *operačné riziko* - definované ako riziko straty vplyvom nedostatkov či zlyhania vnútorných procesov, ľudského faktoru alebo systémov, či riziko straty vplyvom vonkajších skutočností (vrátane rizika informačných technológií, právneho a compliance)
- *strategické riziko* - definované ako riziko straty ziskov alebo kapitálu v dôsledku nepriaznivého vývoja podnikateľského prostredia alebo nesprávnych podnikateľských rozhodnutí, či ich nesprávnej implementácie

#### Rizikové faktory vzťahujúce sa k Dlhopisom

- riziko nesplatenia
- riziko dlhopisov s nulovou úrokovou sadzbou
- riziko prijatia ďalšieho dlhového financovania Emitentom či ručiteľom

- riziko nedostatočnej likvidity dlhopisov
- menové riziko
- riziko inflácie
- riziká vyplývajúce zo zmeny práva
- riziko predčasného splatenia, atď.

• **Vyhlásenie o správe a riadení Spoločnosti (emitenta cenných papierov)**

- Spoločnosť neprijala a neuplatňuje Kódex o riadení spoločnosti, vzhľadom na skutočnosť, že z hľadiska charakteru vlastníctva, pri existencii jednoduchej vlastníckej štruktúry, nie je prijatie Kódexu o správe a riadení Spoločnosti relevantné. Spoločnosť sa riadi Prospektom v zmysle zákona o cenných papieroch, ktorý obsahuje všetky údaje o Emitentovi cenných papierov, ručiteľovi a dlhopisoch. Prospekt, ako aj všetky dokumenty v ňom uvedené sú prístupné v sídle Spoločnosti a tiež v elektronickej podobe na internetovej stránke Emitenta <http://www.jtre.sk/node/195>

- Informácie o správe a metódach riadenia Spoločnosti sú obsiahnuté v zakladateľskej listine. Spoločnosť sa riadi a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie Spoločnosti, ktoré stanovujú všeobecne záväzné predpisy SR.

- Spoločnosť nemá zriadený revízny výbor a v súčasnosti spravuje a dodržiava všetky požiadavky na správu a riadenie spoločností, ktoré stanovujú právne predpisy SR, najmä Obchodný zákonník. Spoločnosť sa pri svojej správe a riadení neriadi pravidlami stanovenými v akomkoľvek kódexe správy a riadenia Spoločnosti. Kódex správy spoločností na Slovensku z roku 2016 (ďalej len Kódex), ktorý vydala Slovenská asociácia Corporate Governance, je v súčasnosti iba odporúčaním a nepredstavuje všeobecne záväzné pravidlá, ktorých dodržiavanie by bolo v SR povinné.

- Pravidlá stanovené v Kódexe sa do určitej miery prekrývajú s požiadavkami kladenými na správu a riadenie Spoločnosti ustanovenými v právnych predpisoch SR, preto možno konštatovať, že Spoločnosť niektoré pravidlá stanovené v Kódexe ku dňu vyhotovenia Prospektu fakticky dodržiava, avšak vzhľadom na to, že Spoločnosť pravidlá stanovené v Kódexe zatiaľ výslovne do svojej správy a riadenia neimplementovala, ani podľa Kódexu pri svojej správe a riadení nepostupuje, dáva Spoločnosť vyššie uvedené vyhlásenie, a to z toho dôvodu, že ho právne predpisy k dodržiavaniu týchto pravidiel nezaväzujú.

• **Obmedzenie prevoditeľnosti cenných papierov**

- Prevoditeľnosť Dlhopisov nie je obmedzená

• **Systém vnútornej kontroly a riadenia rizík**

- Jediným spoločníkom Spoločnosti je J&T REAL ESTATE HOLDING PLC, Cyprus. Vzťah ovládania Spoločnosti spoločníkom je založený výhradne na báze vlastníctva 100% obchodného podielu. Podiel na hlasovacích právach zodpovedá podielu na základnom imaní Spoločnosti a vykonáva dohľad nad riadením konateľmi Spoločnosti. Opatrenia na zabezpečenie, aby kontrola nebola zneužívaná, vyplývajú zo všeobecne záväzných predpisov. Osobitné opatrenia nad ich rámec Spoločnosť neprijala. Vnútrošný kontrolný systém zahŕňa kontrolné mechanizmy vytvorené v rámci Spoločnosti. Zaisťuje, vyhodnocuje a minimalizuje prevádzkové, finančné, právne a iné riziká v Spoločnosti. V rámci vnútorného kontrolného systému sú stanovené pracovné postupy, rozdelené právomoci a zodpovednosť. V rámci účtovnej jednotky sú vykonávané priebežné kontroly väzieb medzi jednotlivými účtami v oblasti dlhodobého majetku, krátkodobého finančného majetku a v oblasti zúčtovacích vzťahov. Výsledky vnútornej kontroly sú pravidelne objektívne vyhodnocované. V prípade zistených nezrovnalostí sú stanovené opatrenia k náprave zistených nedostatkov. Finančná kontrola vo vzťahu k procesu účtovného výkazníctva je zabezpečená manažmentom Spoločnosti ako súčasť vnútorného riadenia pri príprave operácií pred ich schválením, v ich priebehu až po ich realizáciu. Systém vnútornej kontroly v Spoločnosti spočíva jednak na interných kontrolných mechanizmoch a aktívnej činnosti výboru pre audit, tak aj na externom audite, ktorý je vykonávaný jedenkrát do roka. Výsledky auditu sú predkladané konateľom a výboru pre audit, ktorí z nich vyvodzujú dôsledky a následné kroky.

Konatelia Spoločnosti sú v rámci vnútornej kontroly zodpovední za:

- spoľahlivosť a zdieľanie informácií
- dodržiavanie všeobecne záväzných právnych noriem a interných postupov
- ochranu majetku a správne využívanie zdrojov
- dosahovanie stanovených cieľov

• **Informácie o činnosti orgánov Spoločnosti**

Konatelia ako štatutárny orgán majú kompetencie vyhradené obchodným zákonníkom a zakladateľskou listinou. Zvlášťne právomoci rozhodnúť o vydaní alebo spätnom odkúpení dlhopisov nemajú. V zmysle platnej Zakladateľskej listiny do právomoci konateľa patrí riadenie všetkých záležitostí Spoločnosti, pokiaľ neboli zverené do rozhodovacej právomoci valného zhromaždenia a tiež zabezpečenie riadneho vedenia účtovníctva, vedenie zoznamu spoločníkov a informovanie spoločníkov o záležitostiach Spoločnosti.

Dňa 22.9.2021 bol podpísaný Návrh konateľov Spoločnosti na Schválenie individuálnej účtovnej závierky za rok 2020 a na schválenie rozdelenia výsledku hospodárenia za rok 2020.

- Spoločnosť vyhlasuje, že ku dňu zostavenia výročnej správy nemá uzatvorené významné dohody, ktorých platnosť by končila v dôsledku zmeny jej kontrolných pomerov a tiež nemá uzatvorené dohody s členmi jej orgánov alebo zamestnancami, na ktorých základe sa im má poskytnúť náhrada z dôvodu skončenia pracovného pomeru.

• **Informácie o činnosti a právomociach valného zhromaždenia Spoločnosti**

- V priebehu roka 2021 boli prijaté nasledovné rozhodnutia jediného spoločníka pri výkone pôsobnosti valného zhromaždenia:

- o Dňa 14.10.2021 jediný spoločník, ktorým je J&T REAL ESTATE HOLDING PLC prijal rozhodnutie, ktorým schválil audítorskú spoločnosť KPMG Slovensko, spol. s r.o ako audítora Spoločnosti na rok 2021.
- o Dňa 14.10.2021 jediný spoločník, ktorým je J&T REAL ESTATE HOLDING PLC prijal rozhodnutie, ktorým schválil Individuálnu účtovnú závierku Spoločnosti za rok 2020 a vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2020 prevodom časti zisku na úhradu straty minulých rokov (457 648 EUR) a časti do zákonného rezervného fondu Spoločnosti (500 EUR).

- Do pôsobnosti valného zhromaždenia Spoločnosti patrí najmä:

- o schvaľovanie konaní urobených osobami konajúcimi v mene spoločnosti pred jej vznikom
- o schvaľovanie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky a rozhodnutie o rozdelení zisku alebo úhrade strát
- o rozhodovanie o zmene zakladateľskej listiny (spoločenskej zmluvy)
- o rozhodovanie o zvýšení alebo znížení základného imania a rozhodovanie o nepeňažnom vklade
- o vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie konateľov
- o vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie likvidátorov
- o rozhodovanie o zrušení spoločnosti alebo o zmene právnej formy
- o rozhodovanie o zlúčení alebo splynutí s inou právnickou osobou alebo o prevode podniku alebo jeho časti na inú právnickú alebo fyzickú osobu
- o rozhodovanie o schválení zmluvy o predaji podniku alebo zmluvy o predaji časti podniku
- o rozhodovanie o vytvorení, dopĺňaní a použití „ostatných kapitálových fondov“ spoločnosti
- o ďalšie otázky, ktoré do pôsobnosti valného zhromaždenia zveruje zákon alebo zakladateľská listina
- o rozhodovanie vecí, ktoré inak patria do pôsobnosti iných orgánov, pokiaľ si valné zhromaždenie vyhradí rozhodovanie o nich

• **Výbor pre audit** sa skladá z troch členov, ktorých volí a odvoláva valné zhromaždenie na návrh predstavenstva alebo akcionárov spoločnosti. Výbor pre audit:

- a) sleduje zostavovanie účtovnej závierky a dodržiavanie osobitných predpisov,
- b) sleduje efektivitu vnútornej kontroly a systémy riadenia rizík v spoločnosti,
- c) sleduje audit individuálnej účtovnej závierky a audit konsolidovanej účtovnej závierky,
- d) preveruje a sleduje nezávislosť audítora, predovšetkým služieb poskytovaných audítorom podľa osobitného predpisu,
- e) odporúča na schválenie audítora na výkon auditu pre účtovnú jednotku,
- f) určuje termín audítorovi na predloženie čestného vyhlásenia o jeho nezávislosti.

- **Pravidlá upravujúce zmenu zakladateľskej listiny**

- Rozhodovanie o zmene zakladateľskej listiny je v pôsobnosti valného zhromaždenia Spoločnosti.

### **UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA**

Rok 2021 bol ešte stále poznačený šírením koronavírusu Covid-19 a jeho negatívnymi dopadmi na celosvetovú ekonomiku. Vedenie Spoločnosti pokračuje v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na Spoločnosť.

V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných dopadov a následkov na Spoločnosť, pričom nepredpokladá významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť. Očakáva sa rast cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb. Vedenie Spoločnosti napriek tomu nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti počas nasledujúcich 12 mesiacov.

Ako je uvedené v Poznámke E.1 účtovnej závierky Spoločnosti k 31.12.2021 (Dlhodobý finančný majetok), Spoločnosť poskytla spriazneným spoločnostiam v rámci skupiny JTRE Holding („Skupina“) dlhodobé úvery. Na základe informácií od sesterských spoločností Spoločnosť neočakáva žiadne zmeny v splácaní úveru alebo iných parametrov úveru špecifikovaných v zmluvných podmienkach.

Skupina monitoruje svoju likvidnú pozíciu a správanie klientov každý mesiac, vrátane výhľadov na rok 2022, s cieľom rýchlo identifikovať potenciálne problémy s likviditou. Analýza zohľadňuje všetky zdroje financovania, ktoré Skupina využíva, ako aj záväzky, ktoré je Skupina povinná zaplatiť. Dlžníci Spoločnosti pôsobia v odvetviach ako je výstavba a prenájom nehnuteľností a poskytovanie finančných prostriedkov, ktoré doposiaľ neboli pandémiou COVID – 19 významne ovplyvnené. Od vypuknutia vojnového konfliktu na Ukrajine vo februári 2022 je situácia na našich trhoch ovplyvnená otázkou bezpečnosti aj celkovej ekonomickej stability. Rast cien vstupov výrazne ovplyvňuje každý segment domácej aj celosvetovej ekonomiky. Napriek tomu na základe verejne dostupných informácií k dátumu, ku ktorému bola táto účtovná závierka schválená na zverejnenie, manažment zvážil niekoľko závažných, ale pravdepodobných scenárov s ohľadom na potenciálny vývoj vojnového konfliktu a ekonomickej krízy súvisiacej so zdražovaním a ich očakávaný dopad na Spoločnosť, Skupinu, ich zákazníkov a vypožičiavateľov a ekonomické prostredie, v ktorom pôsobia, vrátane opatrení už prijatých vládami v iných krajinách, v ktorých sa nachádzajú hlavní obchodní partneri a zákazníci Spoločnosti.

Spoločnosť preto očakáva, že spriaznené spoločnosti v plnej miere splatia dlhodobú úverovú pohľadávku Spoločnosti a následne bude Spoločnosť schopná splniť svoje záväzky vyplývajúce z emitovaných dlhopisov v súlade s podmienkami dlhopisov.

Podľa názoru vedenia uvedené faktory podporujú tvrdenie, že Spoločnosť bude mať dostatočné zdroje na to, aby pokračovala najmenej 12 mesiacov od dátumu vydania účtovnej závierky. Podľa informácií, ktoré má vedenie Spoločnosti k dátumu vydania účtovnej závierky k dispozícii, vyššie uvedená situácia nemá vplyv na predpoklad nepretržitého pokračovania vo svojej činnosti účtovnej jednotky, na základe ktorej sa táto účtovná závierka zostavuje. Vedenie však nemôže vylúčiť možnosť, že predlžovanie obmedzení, stupňovanie závažnosti týchto opatrení alebo následný nepriaznivý vplyv týchto opatrení na ekonomické prostredie, v ktorom Spoločnosť pôsobí, bude mať nepriaznivý vplyv na Spoločnosť a jej finančnú situáciu a prevádzkové výsledky v strednodobom a dlhodobom horizonte. Situáciu budeme naďalej pozorne sledovať a budeme reagovať, aby sme zmiernili dopad udalostí a okolností, ktoré nastanú.

### **INFORMÁCIA O OČAKÁVANEJ HOSPODÁRSKEJ A FINANČNEJ SITUÁCII ZA ROK 2022**

V roku 2022 sa Spoločnosť JTRE Financing, s.r.o. bude usilovať o dosiahnutie kladného hospodárskeho výsledku a efektívne hospodárenie. V nasledujúcom účtovnom období bude Spoločnosť naďalej pôsobiť na trhu cenných papierov prostredníctvom emisie dlhopisov. Spoločnosť očakáva kladný hospodársky výsledok, ktorý bude vykázaný najmä z titulu kladnej úrokovej marže.

## NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

V roku 2021 dosiahla Spoločnosť výsledok hospodárenia zisk po zdanení v celkovej výške 414 365 EUR. O naložení s výsledkom hospodárenia rozhodne valné zhromaždenie Spoločnosti na svojom zasadnutí v roku 2022. Štatutárny orgán navrhuje valnému zhromaždeniu prevod zisku na úhradu strát minulých rokov (414 365 EUR).

## NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA

Spoločnosť nerealizovala v roku 2021 žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja a neplánuje ani v roku 2022 investovať do tejto oblasti.

## NADOBÚDANIE VLASTNÝCH AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV, OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ, DOČASNÝCH LISTOV A OBCHODNÝCH PODIELOV MATERSKEJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Spoločnosť v roku 2021 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

## ŠTRUKTÚRA VLASTNÍKOV SPOLOČNOSTI

*Vlastnícka štruktúra bola k 31. 12. 2021 nasledovná:*

| Spoločník                                                                                                                      | podiel na ZI |            | Hlasovacie práva |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|------------------|
|                                                                                                                                | EUR          | %          | %                |
| J&T REAL ESTATE HOLDING PLC<br>Klimentos, KLIMENTOS TOWER, 1st floor, Flat/Office 12<br>41-43 Nikózia 1061, Cyperská republika | 5 000        | 100        | 100              |
| <b>Spolu</b>                                                                                                                   | <b>5 000</b> | <b>100</b> | <b>100</b>       |

## ORGANIZAČNÁ ZLOŽKA V ZAHRANIČÍ

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

## SPOLOČENSKÁ ZODPOVEDNOSŤ A POLITIKA ROZMANITOSTI

Spoločnosť ako subjekt verejného záujmu nemá povinnosť zverejňovať informácie v oblasti **spoločenskej zodpovednosti** (vývoj, konanie, pozícia a vplyv činnosti účtovnej jednotky na environmentálnu, sociálnu a zamestnaneckú oblasť, informácie o dodržiavaní ľudských práv a informácie o boji proti korupcii a úplatkárstvu), nakoľko nemá žiadnych zamestnancov.

Ciele **politiky rozmanitosti** vyjadrujú odhodlanie Spoločnosti poskytovať rovnakú príležitosť, bez ohľadu na pohlavie, rasu, národnosť, vyznanie, zmenenú pracovnú schopnosť, vek alebo rodinný stav. Spoločnosť uplatňuje politiku rozmanitosti, ktorej dôsledkom je správne a vyvážené nastavenie skladby osôb v jej správnych, riadiacich a dozorných orgánoch, čo sa považuje za jednu z obchodných priorít. Konkrétnym príkladom je rozdielnosť pohlaví, rozmanitá veková štruktúra jednotlivých členov a tiež rovnaká príležitosť pre osoby so zmenenou pracovnou schopnosťou, vyznaním, rodinným stavom, čím sa rešpektuje zásada rovnakej príležitosti a odmieta sa tak priama či nepriama diskriminácia. Rozmanitosť kompetencií a názorov členov správnych, riadiacich a dozorných orgánov Spoločnosti napomáha správne pochopiť organizáciu a riadenie Spoločnosti. Uplatňovanie politiky

### **VYHLÁSENIE ŠTATUTÁRNEHO ORGÁNU SPOLOČNOSTI**

Individuálna účtovná závierka Spoločnosti JTRE Financing, s.r.o., zostavená k 31. decembru 2021, 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, konateľ, týmto prehlasujem, že podľa mojich najlepších vedomostí poskytuje táto výročná správa pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a výsledku hospodárenia 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 22.04.2022

  
.....  
**Ing. Peter Remenár**  
konateľ  
**JTRE Financing, s.r.o.**