

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

Wayden, s.r.o.
Dvořákovo nábrežie 10
811 02 Bratislava

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- činnosti podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu

2. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov.

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2020, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti dňa 29. septembra 2021.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

5. Informácie o skupine

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti 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 ani v predchádzajúcom účtovnom období žiadnych zamestnancov.

7. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 29. septembra 2021 schválilo spoločnosť Johanes & Partner s. r. o. ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konateľ Mgr. Soňa Othmanová

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	5 805 000	100	100
Spolu	5 805 000	100	100

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

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

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

Spoločnosť v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období nezostavila účtovnú závierku ako veľká účtovná jednotka, preto boli údaje v súvahe a vo výkaze ziskov a strát za predchádzajúce účtovné obdobie upravené.

2. 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.

3. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

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

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

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

Druh	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	2	lineárna	50

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

Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca, v ktorom bol majetok uvedený do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Pozemky sa neodpisujú.

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

Druh	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Dočasná stavba	3	lineárna	33,33
Inventár, ostatný dlhodobý hmotný majetok	4 až 6	lineárna	16,67 až 25
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

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

4. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje poskytnuté pôžičky.

5. Zásoby

Zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou.

Obstarávacía cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.. Úroky z úverov sú súčasťou obstarávacej ceny zásob v pomernej výške.

Výpočet pomeru úrokov z cudzích zdrojov, ktoré sa zahŕňajú do obstarávacej ceny zásob, je nasledovný:

$$\frac{\text{Aktivované náklady (*)}}{\text{Celkové náklady (aktivované + neaktivované(*))}}$$

- (*) - Aktivované náklady predstavujú kumulatívnu výšku celkových nákladov Spoločnosti, týkajúce sa zákazkovej výstavby nehnuteľnosti, od začiatku výstavby do dňa zostavenia účtovnej závierky.
 - Neaktivované náklady predstavujú kumulatívnu výšku ostatných nákladov Spoločnosti, ktoré sa netýkajú zákazkovej výstavby nehnuteľnosti.
 - Celkové náklady nezahŕňajú sumu úrokov, odpisov a daní.

Ako nehnuteľnosti na predaj sa účtuje o nehnuteľnosti, ktorá sa obstaráva za účelom ďalšieho predaja. Vynaložené náklady na opravy, technické zhodnotenie a súvisiace náklady spojené s nehnuteľnosťou, ktoré vznikajú z dôvodu uvedenia nehnuteľnosti do stavu spôsobilého na predaj, sú súčasťou ocenenia nehnuteľnosti na predaj jej obstarávacou cenou. Výnos z predaja a odúčtovaná obstarávacía cena nehnuteľnosti ovplyvní výsledok hospodárenia v čase jej predaja.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

6. Zákazková výstavba nehnuteľnosti

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – ostatná (nie priebežný transfer)

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

7. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

8. Finančné účty

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

9. Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

10. Závazky

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

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

12. Výnosy

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

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

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

13. Oprava chýb minulých období

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

V roku 2021 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období. V roku 2020 Spoločnosť účtovala o oprave významných chýb minulých období na účte 429 – Neuhradená strata minulých rokov vo výške 238 597 EUR.

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY**1. Dlhodobý hmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020 je uvedený v tabuľkách na stranách 17 a 18.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2020 do 31. decembra 2020 je uvedený v tabuľkách na stranách 17 a 18.

3. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje nasledujúce dlhodobé úročené pôžičky:

Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci						
Pôžička - istina	EUR	2	26.7.2024	2 337 465	2 337 465	337 465
Pôžička - úrok	EUR			17 643	17 643	9 578
Pôžička - istina	EUR	4	31.12.2023	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Pôžička - úrok	EUR			509 808	509 808	349 808
SPOLU				6 864 916	6 864 916	4 696 851

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 tabuľkách na stranách 17 a 18.

Wayden, s.r.o.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2021

Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)	Oprávky/Opravné položky				Zostatková cena	
	1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2021	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
ovované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0
ár	6 980	0	0	0	6 980	0
iteľné práva	0	0	0	0	0	0
will	0	0	0	0	0	0
ý dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0
rávaný dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0
tnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0	0	0	0
dlhodobý nehmotný majetok spolu	6 980	0	0	0	6 980	0
bnky	0	0	0	0	0	0
y	5 000	0	0	0	5 000	0
statiske hmotné veci a súbory hmotných vecí	21 930	0	0	0	21 930	0
vateľské celky trvalých porastov	0	0	0	0	0	0
dné stádo a ťažné zvieratá	0	0	0	0	0	0
ý dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0
rávaný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0
tnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0
dlhodobý hmotný majetok spolu	26 930	0	0	0	26 930	0
ové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných	0	0	0	0	0	0
čkách	0	0	0	0	0	0
ové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v	0	0	0	0	0	0
ených účtovných jednotkách	0	0	0	0	0	0
né realizovateľné cenné papiere a podiely	0	0	0	0	0	0
ky prepojeným účtovným jednotkám	4 349 808	160 000	0	2 355 107	6 864 916	0
ky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným	0	0	0	0	0	0
čkám	347 043	2 008 064	0	-2 355 107	0	0
né pôžičky	0	0	0	0	0	0
é cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
ky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou	0	0	0	0	0	0
splátnosti najviac jeden rok	0	0	0	0	0	0
v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok	0	0	0	0	0	0
rávaný dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
tnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	0	0	0	0	0	0
dlhodobý finančný majetok spolu	4 696 851	2 168 064	0	0	6 864 916	0
ěžný majetok spolu	4 730 761	2 168 064	0	0	6 898 826	0

[illegible]

4. Pohľadávky

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
	EUR	EUR
Pohľadávky po lehote splatnosti	48 992	254 501
Pohľadávky v lehote splatnosti	437 027	147 118
	486 019	401 619

5. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici a bežný účet v banke. Účtom v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať.

6. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2021	31. 12. 2020
	EUR	EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Ostatné	36	10 818
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	36	10 818
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Ostatné	10 782	25 366
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	10 782	25 366
Príjmy budúcich období - dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Ostatné - refaktúracia nákladov klientom	104 227	525
Ostatné - predajná cena garážového domu	84 687	0
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	188 914	525
Spolu	199 732	36 709

7. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2021 je 5 805 000 EUR (k 31. decembru 2020: 5 805 000 EUR).

Účtovná strata za rok 2020 vo výške 139 356 EUR bola vysporiadaná takto:

	EUR
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod na nerozdelenú stratu	139 356
Iné	0
Spolu	139 356

O vysporiadaní výsledku hospodárenia za rok 2021 vo výške zisku 1 089 819 EUR rozhodne valné zhromaždenie v priebehu roka 2022.

8. Rezervy

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

	Stav k 1.1.2021 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2021 EUR
Dlhodobé rezervy	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	18 959	97 510	18 959	0	97 510
Ostatné rezervy krátkodobé					
Náklady súvisiace s projektom	0	78 177	0	0	78 177
Iné	18 959	19 333	18 959	0	19 333
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	18 959	97 510	18 959	0	97 510

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

	Stav k 1.1.2020 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2020 EUR
Dlhodobé rezervy	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	0	18 959	0	0	18 959
Ostatné rezervy krátkodobé					
Iné	0	18 959	0	0	18 959
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	0	18 959	0	0	18 959

9. Záväzky

Záväzky (okrem bankových úverov, pôžičiek, rezerv a odloženého daňového záväzku) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2021 EUR	31. 12. 2020 EUR
Záväzky po lehote splatnosti	648 100	460 665
Záväzky v lehote splatnosti	73 446 993	52 505 048
	<u>74 095 092</u>	<u>52 965 714</u>

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek, rezerv a odloženého daňového záväzku) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2021 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	238 597	238 597	0	0
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	19 792	0	0	19 792
Ostatné záväzky z obchodného styku	24 307 980	22 384 534	0	1 923 446
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Krátkodobé finančné výpomoci	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	530 643	530 643	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0
	25 097 012	23 153 774	0	1 943 238

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek, rezerv a odloženého daňového záväzku) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2020 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	3 613	0	0	0
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	20 226 892	18 818 524	0	1 411 981
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Závazky voči zamestnancom	0	0	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	0	0	0	0
Daňové záväzky a dotácie	69 865	69 865	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0
	20 300 370	18 888 389	0	1 411 981

10. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2021	Suma istiny v eurách k 31.12.2021	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2020	Suma istiny v eurách k 31.12.2020
Dlhodobé bankové úvery						
Bankový úver	1,8	31.12.2022	0	0	23 749 397	23 749 397
Bankový úver	EUR	7	30.11.2023	0	0	8 000 000
			0	0	31 749 397	31 749 397
Krátkodobé bankové úvery						
Bankový úver - kontokorent	EUR	3,5	31.12.2022	451 225	149 454	149 454
Bankový úver	EUR	1,8	31.12.2022	48 449 345	747 534	747 534
			48 900 570	48 900 570	896 988	896 988
Spolu			48 900 570	48 900 570	32 646 385	32 646 385

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 dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	1 253 436			-139 355		
z toho teoretická daň 21 %		263 222	21,00 %		-29 265	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	188 563	39 598	3,16 %	25 037	5 258	0,42 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-14 739	-3 095	-0,25 %	-17 932	-3 766	-0,30 %
Umorenie daňovej straty	-648 130	-136 107	-10,86 %	0	0	0,00 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daňová licencia	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
	779 130	163 617	13,05 %	-132 250	-27 773	21,12 %
Splatná daň		163 617	13,05 %		0	0,00 %
Odložená daň		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková vykázaná daň		163 617	13,05 %		0	0,00 %

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

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

	2021 EUR	2020 EUR
Výrobky		
Predaj bytov, nebytových priestorov a parkovacích miest	2 649 151	0
	2 649 151	0
Tovar		
Predaj pozemkov	1 093 695	0
	1 093 695	0
Služby		
Prenájom nehnuteľnosti	48 732	0
Ostatné	20 610	131 000
	69 342	131 000
Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok		
Predaj dlhodobého majetku	0	1
	0	1
Spolu	3 812 188	131 001

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

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

	Stav k			Zmena stavu	
	31. 12. 2021	31. 12. 2020	31. 12. 2019	2021	2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Nedokončená výroba	52 209 828	37 437 120	13 575 203	14 772 708	23 861 917
Spolu	<u>52 209 828</u>	<u>37 437 120</u>	<u>13 575 203</u>	14 772 708	23 861 917
Zmena stavu vo výkaze ziskov a strát				14 772 708	23 861 917

3. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2021 EUR	2020 EUR
Zmluvné pokuty a penále	24 540	0
Výnosy z refakturácií nákladov	130 369	290 247
Iné	0	0
Spolu	154 909	290 247

4. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2021	2020
	EUR	EUR
Výnosové úroky	168 064	167 206
Ostatné finančné výnosy	0	0
Spolu	168 064	167 206

5. Náklady na poskytnuté služby

	2021	2020
	EUR	EUR
Nájomné	25 034	40 750
Náklady na inzerciu, reklamu	4 781	7 213
Právne a ekonomické poradenstvo	363 812	338 921
Audit a poradenstvo	25 907	18 959
Notárske služby	147	108
Znalecké posudky, analýzy a prieskumy	1 441	520
Stavebné práce	11 303 743	20 994 571
Developerská odmena	361 064	1 045 080
Opravy a udržiavanie	59 083	0
Iné	339 154	144 465
Spolu	12 484 166	22 590 588

6. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2021	2020
	EUR	EUR
Zmluvné pokuty a penále	0	0
Náklady na refakturáciu	84 232	290 247
Poistenie majetku	25 343	18 842
Spolu	109 575	309 089

*Z toho náklady, ktoré majú výnimočný výskyt alebo rozsah:***0 0****7. Finančné náklady**

	2021	2020
	EUR	EUR
Nákladové úroky	1 113 095	796 078
Bankové poplatky	346	276
Ostatné finančné náklady	69 523	136 783
Spolu	1 182 964	933 137

8. Náklady za audit a poradenstvo

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

	2021 EUR	2020 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo auditorskou spoločnosťou	25 907	18 959
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neauditorské služby	0	0
Spolu	25 907	18 959

9. Čistý obrat

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

Krajina	Výnosy	2021 EUR	2020 EUR
Slovenská republika	Výrobky	2 649 151	0
	Nehnutelnosť na predaj	1 093 695	0
	Služby	69 342	131 000
	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	14 772 708	23 623 320
	Spolu	18 584 896	23 754 320

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 ručí za bankový úver nehnuteľnosťou vo výške 77 003 869 EUR (rok 2020: 54 971 096 EUR)
- Spoločnosť ručí za bankový úver záložným právom k nehnuteľnému majetku a pohľadávkam.
- Na základe zmluvy o zriadení záložného práva bolo zriadené záložné právo na celý obchodný podiel spoločníka v Spoločnosti Wayden, s.r.o., v prospech záložného veriteľa Tatra banka, a.s.

2. Ostatné finančné povinnosti

Ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe, sú tieto:

- Spoločnosť má prijatý úverový príslub vo výške 5 050 655 EUR (v roku 2020: 22 650 603 EUR), ktorý je možné čerpať na požiadanie.
- Spoločnosť poskytla úverový príslub vo výške 2 535 EUR (v roku 2020: 2 535 EUR), ktorý je povinná poskytnúť na požiadanie

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

Po 31. decembri 2021 nenastali udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť (okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb). Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia UZ).

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.

Transakcie s materskou účtovnou jednotkou

Majetok a záväzky z transakcií s materskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
Záväzky z obchodného styku	19 792	16 218
Záväzky spolu	19 792	16 218

	2021 EUR	2020 EUR
Poradenstvo	23 366	16 218
Výnosy spolu	23 366	16 218

	31. 12. 2021 EUR	31. 12. 2020 EUR
Poskytnuté pôžičky	4 509 808	4 349 808
Majetok spolu	4 509 808	4 349 808

	2021 EUR	2020 EUR
Výnosové úroky	160 000	160 438
Výnosy spolu	160 000	160 438

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Závazky z obchodného styku	-	3 613
Závazky spolu	-	3 613

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Pohľadávky z obchodného styku	58 478	271 419
Pohľadávky spolu	58 478	271 419

	2021	2020
	EUR	EUR
Nájomné	25 034	0
Stavebné práce	2 267	3 613
Ostatné služby	623	2 250
Náklady spolu	27 924	5 863

	2021	2020
	EUR	EUR
Tržby za vlastné výrobky	2 649 151	0
Prenájom nehnuteľností	48 732	0
Výnosy z nehnuteľností na predaj	1 093 695	0
Výnosy spolu	3 791 578	0

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

Spoločnosť v roku 2021 neposkytla žiadne odmeny členom štatutárnych orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť (v roku 2020: žiadne)

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

L. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2021 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2021 EUR
Základné imanie	5 805 000	0	0	0	5 805 000
Základné imanie	5 805 000	0	0	0	5 805 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohl'adávkky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	275 000	0	0	0	275 000
Zákonné rezervné fondy	500	0	0	0	500
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	500	0	0	0	500
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-3 922 454	0	0	-139 356	-4 061 810
Nerozdelený zisk minulých rokov	278 914	0	0	0	278 914
Neuhradená strata minulých rokov	-4 201 368	0	0	-139 356	-4 340 724
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-139 356	1 089 819	0	139 356	1 089 819
Spolu	2 018 690	1 089 819	0	0	3 108 509

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

	Stav k 1.1.2020 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2020 EUR
Základné imanie	5 805 000	0	0	0	5 805 000
Základné imanie	5 805 000	0	0	0	5 805 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	275 000	0	0	0	275 000
Zákonné rezervné fondy	500	0	0	0	500
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	500	0	0	0	500
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-3 064 708	0	0	-857 746	-3 922 454
Nerozdelený zisk minulých rokov	278 914	0	0	0	278 914
Neuhradená strata minulých rokov	-3 343 622	0	0	-857 746	-4 201 368
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-857 746	-139 356	0	857 746	-139 356
Spolu	2 158 046	-139 356	0	0	2 018 690

M. PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2021

	2021	2020
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	-7 214 962	-16 220 140
Zaplatené úroky	-1 231 623	0
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo	-8 446 585	-16 220 140
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-8 446 585	-16 220 140
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	0	0
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0	0
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Poskytnuté pôžičky	-2 000 000	0
Splátky poskytnutých pôžičiek	0	0
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Príjmy z úverov a ostatných dlhodobých záväzkov z finančnej	24 325 569	20 112 613
Splátky prijatých úverov	0	0
Príjem (splátky) z dlhodobých záväzkov	-8 000 000	0
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	14 325 569	20 112 613
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	5 878 984	3 892 473
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	5 587 300	1 694 827
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	11 466 284	5 587 300

Peňažné toky z prevádzky

	2021 EUR	2020 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	1 253 436	-139 356
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	3 765	8 590
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	1 113 095	796 078
Výnosové úroky	-168 065	-167 206
Rezervy	78 551	18 959
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Iné nepeňažné operácie	47 144	132 502
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	2 327 926	649 567
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	-247 423	-295 617
Úbytok (prírastok) zásob	-13 928 490	-23 860 943
(Úbytok) prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	4 633 025	7 286 853
Peňažné toky z prevádzky	-7 214 962	-16 220 140

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.