

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

EUROVEA Hotel, s.r.o.
 Pribinova 12
 811 09 Bratislava

Spoločnosť EUROVEA Hotel, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 23. septembra 2009 a do obchodného registra bola zapísaná 14. októbra 2009 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 60861/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi v rozsahu voľnej živnosti (maloobchod),
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti v rozsahu voľnej živnosti (veľkoobchod),
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, výroby a služieb v rozsahu voľnej živnosti,
- reklamná činnosť a marketing,
- prieskum trhu.

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 2021, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 14. decembra 2022.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022 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 2022 do 31. decembra 2022.

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 potencionalni 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 konsolidovaných účtovných závierok spoločností JTRE PROPERTIES LIMITED a táto sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC. Tieto konsolidované účtovné závierky je možné dostať na adrese: Klimentos, 41-43, Klimentos Tower, 1st floor, Flat/Office 12, 1061, Nicosia, Cyprus.

6. Počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2022 bol 60 (v účtovnom období 2021 bol 57).

Počet zamestnancov k 31. decembru 2022 bol 60, z toho 7 vedúcich zamestnancov (k 31. decembru 2021 to bolo 57 zamestnancov, z toho 9 vedúcich zamestnancov).

7. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021 bola uložená do registra účtovných závierok 30. júna 2022. Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2021 spolu so správou audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2021 resp. výročnou správou a dodatkom správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou bola uložená do registra účtovných závierok 30. decembra 2022.

8. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 14. decembra 2022 schválilo spoločnosť KPMG Slovensko spol. s r.o. číslo licencie SKAU 96 ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia: Ing. Peter Remenár
 Ing. Branislav Kačkovič

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

K 31. decembru 2022 bola štruktúra spoločníkov Spoločnosti takáto:

	Podiel na základnom imaní EUR	%	Hlasovacie práva %
JTRE PROPERTIES LIMITED	11 000	100	100
Spolu	11 000	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).

K 31. decembru 2022 záväzky Spoločnosti prevýšili hodnotu jej majetku a Spoločnosť tak vykazuje záporné vlastné imanie vo výške 2 186 tis. EUR. Z týchto celkových záväzkov, záväzky voči spoločnostiam skupiny J&T REAL ESTATE HOLDING PLC ktorej súčasťou je aj EUROVEA Hotel, s.r.o. predstavujú 11 724 tis. EUR. K 31. decembru 2022 krátkodobé záväzky Spoločnosti (čísla riadkov 122, 136, 139 a 145 Súvahy) prevyšujú jej krátkodobý majetok (čísla riadkov 53, 71 a 76 Súvahy) o 10 098 tis. EUR.

Pomer vlastného imania a záväzkov Spoločnosti k 31. decembru 2022 je menej ako 8 ku 100. Spoločnosť je v zmysle Obchodného zákonníka od 1. januára 2022 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. Novela Obchodného zákonníka s účinnosťou od 1. januára 2016 zakazuje spoločnosti, ktorá je v kríze vrátiť plnenie nahrádzajúce vlastné zdroje spolu s príslušenstvom a zmluvnou pokutou. Zákaz vrátenia plnenia nahrádzajúceho vlastné zdroje platí aj v prípade, ak by sa v dôsledku toho spoločnosť do krízy dostala (§ 67f).

Tieto skutočnosti indikujú významnú neistotu, ktorá môže vyvolať značné pochybnosti o nepretržitom pokračovaní činnosti Spoločnosti. Spoločnosť obdržala od ultimátnej spoločnosti J&T REAL ESTATE HOLDING PLC vyhlásenie o jeho finančnej podpore Spoločnosti v blízkej budúcnosti.

Vhodnosť použitia predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti závisí aj od dostupnosti financovania, nakoľko finančný úver od prepojenej účtovnej jednotky, ktorý má Spoločnosť k dispozícii k 31. decembru 2022 v zostatkovej hodnote 10,2 mil. EUR, je splatný k 24. júla 2023, a Spoločnosť preto tento úver vykazuje v tejto účtovnej závierke ako krátkodobý. Spoločnosť momentálne rokuje s prepojenou jednotkou o možnosti predĺženia splatnosti úveru. Vedenie Spoločnosti očakáva, že k podpisu dodatku k aktuálnej úverovej zmluve dôjde pred 24. júlom 2023.

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky má Spoločnosť preto dostatočné rezervy čo sa týka jej financovania.

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

Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe ako napríklad, keď vlastnícke právo nie je totožné s ekonomickým vlastníctvom (časť E.1), ostatné finančné povinnosti (časť H.2), prenájom/nájom (časť H. 3 a 4), pretože to tak vyžaduje opatrenie k účtovnej závierke.

3. Použitie odhadov a úsudkov

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

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

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Úsudky

Informácie o úsudkoch použitých v súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad, ktoré majú významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke, sú bližšie opísané v nasledujúcich bodoch poznámok:

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Informácie o tých neistotách v predpokladoch a odhadoch, pri ktorých existuje signifikantné riziko, že by mohli viesť k významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období sú bližšie opísané v nasledujúcich bodoch poznámok:

- bod D.4) – dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok – určenie predpokladanej doby používania a predpokladaného priebehu opotrebenia,
bod D.10) – test na zníženie hodnoty dlhodobého nehmotného, hmotného, finančného majetku – kľúčové predpoklady týkajúce sa odhadu zníženia budúcich ekonomických úžitkov.

4. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

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

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

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

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

Odpisovať sa začína v mesiaci, v ktorom bol dlhodobý majetok uvedený do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 100 EUR a nižšia sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	4	lineárna	25
Oceniteľné práva (licencia)	rôzna	lineárna	12,5
Drobný dlhodobý nehmotný 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.

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

Odpisovať sa začína v mesiaci, v ktorom bol dlhodobý majetok uvedený do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 150 EUR a nižšia sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba hnutelného majetku sú uvedené v nasledujúcom prehľade.

1. Doba životnosti majetku nadobudnutého finančným leasingom je rovná dobe leasingu,
2. Doba odpisovania stavieb je 71 rokov,

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

3. Doba odpisovania dočasných stavieb je 12 rokov.
4. Doba odpisovania strojov, prístrojov a zariadení je 8 až 12 rokov,
5. Doba odpisovania automobilov je 4 až 6 rokov,
6. Doba odpisovania nábytku a inventáru je 96 mesiacov,
7. Doba odpisovania počítačov a elektroniky je 48 mesiacov,
8. Doba odpisovania porcelánu, skla, nádob z kovov, príborov, pomôcok v reštaurácii je 36 mesiacov,
9. Doba odpisovania reklamných log 72 mesiacov,
10. Doba odpisovania svietidiel je 96 mesiacov,
11. Doba odpisovania majetku z textílie je 48 mesiacov /bez bežného posteľného a iného oblečenia/,
12. Doba odpisovania ostatných prístrojov a zariadení, vrátane zariadení v kuchyni a hrncov je 60 mesiacov,
13. Doba odpisovania strojov v posilňovni je 96 mesiacov,
14. Doba odpisovania dekorácií je 60 mesiacov,
15. Doba odpisovania kancelárskych pomôcok a medicínskeho vybavenia je 36 mesiacov,
16. Doba odpisovania rastlín je 48 mesiacov,
17. Doba odpisovania ostatného majetku je 24 mesiacov,
18. Doba odpisovania automobilov je 48 mesiacov.

Nehnutelnosti sa odpisujú na základe odpisového plánu prostredníctvom účtovných odpisov. Jednotlivé kategórie budovy sú samostatne odpisované. Metódy odpisovania, odhadovaná životnosť a zostatková hodnota sa každoročne prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

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

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

Faktory, ktoré sú považované za dôležité pri posudzovaní zníženia hodnoty majetku sú:

- významne nedostatočné prevádzkové výsledky v porovnaní s historickými alebo plánovanými prevádzkovými výsledkami,
- hospodársky vývoj ekonomiky, vstup novej konkurencie na trh a ostatné zmeny trhových podmienok.

Ak Spoločnosť zistí, že na základe existencie jedného alebo viacerých indikátorov zníženia hodnoty majetku možno predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, vypočíta zníženie hodnoty majetku na základe odhadov projektovaných čistých diskontovaných peňažných tokov, ktoré sa očakávajú z daného majetku, vrátane jeho prípadného predaja. Odhadované zníženie hodnoty by sa mohlo preukázať ako nedostatočné, ak by analýzy nadhodnotili peňažné toky alebo ak sa zmenia podmienky v budúcnosti. Pre viac informácií pozri bod D.10. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky.

V roku 2022 Spoločnosť neúčtovala o opravných položkách k majetku.

5. Dlhodobý finančný majetok

Spoločnosť nevlastní žiadny dlhodobý finančný majetok.

6. Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou), alebo čistou realizačnou hodnotou. Zásoby sa oceňujú váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

Obstarávacia 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 nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou váženého aritmetického priemeru.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov. Súčasťou vlastných nákladov nie sú úroky z úverov.

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

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.

Pri dlhodobých pôžičkách a pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky alebo pôžičky formou opravnej položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

8. Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť, ceniny, 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. 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 sa zmení ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženej daňovej pohľadávky (pozri bod D.14. Odložené dane) posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty majetku. Ak takéto indikátory existujú, potom sa odhadnú predpokladané budúce ekonomické úžitky z daného majetku.

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevýši tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

11. Závazky

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

12. 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 nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

13. Zamestnanecké požitky

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

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

14. Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítat daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

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),
- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

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

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázat len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

15. Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

16. Dotácie zo štátneho rozpočtu

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

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

Dotácie na úhradu nákladov, ktoré kompenzujú konkrétne náklady spojené s činnosťou Spoločnosti sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú ako výnosy z hospodárskej činnosti v časovej a vecnej súvislosti s vynaložením nákladov na príslušný účel.

Spoločnosť požiadala o štátnu pomoc v rámci opatrení, ktoré vláda Slovenskej republiky prijala v snahe pomôcť prekonať negatívne dopady pandémie COVID-19 na ekonomiku a podnikateľov, konkrétne:

- Poskytnutie príspevku na náhradu mzdy zamestnanca, z dôvodu, že Spoločnosť musela zatvoriť svoje prevádzky alebo obmedziť svoju činnosť na základe rozhodnutia Úradu verejného zdravotníctva vo výške náhrady mzdy zamestnanca najviac vo výške 80 % jeho celkovej ceny práce, najviac vo výške 1 100 EUR.
Podmienkou poskytnutia príspevku je udržanie pracovných miest po dobu jedného mesiaca v čase vyhlásenia mimoriadnej situácie, núdzového alebo výnimočného stavu a dva mesiace po jeho ukončení, a to aj v prípade prerušenia alebo obmedzenia svojej prevádzkovej činnosti.
- Poskytnutie príspevku na mzdy zamestnanca v prípade, že Spoločnosť udrží pracovné miesta aj v prípade prerušenia alebo obmedzenia svojej činnosti počas vyhlásenej mimoriadnej situácie, a to:
 - vo výške náhrady mzdy zamestnanca najviac vo výške 80 % jeho celkovej ceny práce, najviac vo výške 1 100 EUR

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

- vo výške paušálneho príspevku na úhradu časti mzdových nákladov na každého zamestnanca v závislosti od poklesu tržieb.

Podmienkou poskytnutia príspevku je udržanie pracovných miest po dobu jedného mesiaca v čase vyhlásenia mimoriadnej situácie, núdzového alebo výnimočného stavu a dva mesiace po jeho ukončení, a to aj v prípade prerušenia alebo obmedzenia svojej prevádzkovej činnosti.

- Poskytnutie dotácie na cestovný ruch

Viac informácií o dotáciách zo štátneho rozpočtu v bode E.15.

17. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako nájomca)

Finančný prenájom. Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu.

Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60 % doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do daňovej odpisovej skupiny 5 resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20 resp. 40 rokov).

Prijatie majetku nájomcom sa v účtovníctve nájomcu účtuje v deň prijatia majetku na ťarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Záväzky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa účtujú na ťarchu účtu 562 – Úroky.

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

18. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako prenajímateľ)

Finančný prenájom. Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu.

Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60 % doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do odpisovej skupiny 5 resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20 resp. 40 rokov).

V deň odovzdania majetku nájomcovi sa v účtovníctve prenajímateľa účtuje pohľadávka z nájmu na účet 374 – Pohľadávky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné výnosy so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu výnosov. Vyradenie prenajatého majetku z účtovníctva prenajímateľa sa účtuje na ťarchu príslušného účtu nákladov so súvzťažným zápisom v prospech príslušného účtu majetku.

Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné výnosy, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné výnosy sa účtujú na ťarchu účtu 662 – Úroky.

Operatívny prenájom. Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do výnosov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy.

19. Cudzía mena

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

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Na ocenenie prírastku cudzej meny (okrem ocenenia cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu) nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na ocenenie prírastku cudzej meny (okrem ocenenia cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu) nakúpenej za inú cudziu menu sa použije hodnota inej cudzej meny v eurách alebo na ocenenie prírastku cudzej meny v eurách sa použije referenčný kurz v deň uzavretia obchodu.

Na ocenenie cudzej meny obstarávanej v rámci menového derivátu

- ak je zmluvnou stranou banka alebo pobočka zahraničnej banky, použije sa ku dňu ocenenia kurz banky alebo pobočky zahraničnej banky, ktorá je zmluvnou stranou tohto menového derivátu alebo sa použije referenčný kurz ku dňu ocenenia,
- ak zmluvnou stranou nie je banka alebo pobočka zahraničnej banky, použije sa na ocenenie referenčný kurz ku dňu ocenenia.

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

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

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

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

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

20. Výnosy

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

Tržby z ubytovania a reštauračných zariadení sa účtujú denne na základe služieb poskytovaných v hotelovom zariadení aj za tých zákazníkov, ktorí sú stále v hotelovom zariadení ubytovaní. Tržby sa časovo rozlišujú v závislosti od toho, počas akého obdobia bola služba poskytnutá.

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.

21. 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.

22. 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 2022 a 2021 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

Najvýznamnejšiu časť dlhodobého majetku Spoločnosti tvorí budova a zariadenie hotela Sheraton Bratislava Hotel.

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 je uvedený v tabuľkách na stranách 22 a 23.

Na dlhodobý majetok Spoločnosti je zriadené záložné právo v prospech VÚB banky, a.s. v súvislosti s poskytnutím úveru.

Údaje o záložných právach k dlhodobému hmotnému majetku sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	22 749 425

Dlhodobý majetok je k 31. decembru 2022 poistený nasledovne:

	Poistná suma
Budova vrátane stavebných súčastí a príslušenstva	27 000 000 EUR
Súbor vlastných hnuteľných vecí	3 129 686 EUR
Súbor vlastných hnuteľných vecí na voľnom priestranstve	16 054 EUR
Súbor zásob	100 000 EUR
Súbor umeleckých diel	40 720 EUR
Novonadobudnutý majetok	300 000 EUR

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2021 do 31. decembra 2021 je uvedený v tabuľkách na stranách 22 a 23.

Spoločnosť neeviduje v roku 2022 dlhodobý nehmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo alebo s ktorým má obmedzené právo nakladať (v roku 2021: žiadny).

EUROVEA Hotel, s.r.o.												
Prehľad o pohybe neobežného majetku												
31.12.2022												
Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)					Oprávky/Opravné položky					Zostatková cena	
	1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2022	1.1.2022	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022
	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	5 064	15 808	0	0	20 873	2 736	2 158	0	0	4 895	2 328	15 978
Oceniteľné práva	17 938	0	0	0	17 938	17 938	0	0	0	17 938	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
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	23 002	15 808	0	0	38 811	20 674	2 158	0	0	22 833	2 328	15 978
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	23 918 011	25 340	0	0	23 943 351	1 060 082	344 224	0	0	1 404 306	22 857 929	22 539 045
Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí	636 105	34 968	4 117	0	666 957	419 239	132 905	4 117	0	548 027	216 866	118 930
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	41 000	0	0	0	41 000	0	0	0	0	0	41 000	41 000
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	47 643	0	0	0	47 643	0	0	0	0	0	47 643	47 643
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	2 807	0	0	2 807	0	0	0	0	0	0	2 807
Dlhodobý hmotný majetok spolu	24 642 759	63 115	4 117	0	24 701 758	1 479 321	477 129	4 117	0	1 952 333	23 163 438	22 749 425
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 prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
Dlhodobý finančný majetok spolu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neobežný majetok spolu	24 665 761	78 923	4 117	0	24 740 569	1 499 995	479 287	4 117	0	1 975 167	23 165 766	22 765 403

Pozvánky Úč PODV 3 - 01

IČO		DČ		IČO		DČ	
4	5	2	3	5	3	0	9
2	0	2	2	9	0	6	1
0	2	2	9	0	6	1	9
3							3

EUROVEA Hotel, s.r.o.
Prehľad o pohybe neobežného majetku
31.12.2021

Názov	Prvotné ocenenie (Obstarávacia cena/Vlastné náklady)					Oprávky/Opravné položky					Zostatková cena	
	1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2021	1.1.2021	Prírastky	Úbytky	Presuny	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktivované náklady na vývoj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Softvér	5 064	0	0	0	5 064	1 469	1 267	0	0	2 736	3 595	2 328
Oceniťelné práva	17 938	0	0	0	17 938	17 938	0	0	0	17 938	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
Dlhodobý nehmotný majetok spolu	23 002	0	0	0	23 002	19 407	1 267	0	0	20 674	3 595	2 328
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	23 918 011	0	0	0	23 918 011	715 918	344 164	0	0	1 060 082	23 202 093	22 857 929
Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí	632 363	3 742	0	0	636 105	281 229	138 010	0	0	419 239	351 134	216 866
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	41 000	0	0	0	41 000	0	0	0	0	0	41 000	41 000
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	47 643	0	0	0	47 643	0	0	0	0	0	47 643	47 643
Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok spolu	24 639 017	3 742	0	0	24 642 759	997 147	482 174	0	0	1 479 321	23 641 870	23 163 438
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 prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
Dlhodobý finančný majetok spolu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Neobežný majetok spolu	24 662 019	3 742	0	0	24 665 761	1 016 554	483 441	0	0	1 499 995	23 645 465	23 165 766

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO	4	5	2	3	5	3	0	9
DlČ	2	0	2	2	9	0	6	1
	9	3	0	9	3			

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

3. Zásoby

Spoločnosť neúčtovala o opravnej položke k zásobám.

4. Pohľadávky

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

	Stav k 1.1.2022 EUR	Tvorba (zvýšenie) EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31.12.2022 EUR
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	4 767	356	3 877	755	491
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Spolu	4 767	356	3 877	755	491

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

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

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

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2022 EUR	31. 12. 2021 EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	102 507	840 110
Pohľadávky po lehote splatnosti	105 004	26 848
Spolu	207 510	866 958

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

5. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2022 EUR	31. 12. 2021 EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	1 062 870	816 070
– zdaniteľné	-164 283	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	686 583	650 065
Nevyužitý daňový odpočet a iné daňové nároky	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	21	21
Odložená daňová pohľadávka	332 886	307 888
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	264 090	173 150

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

	EUR
Stav k 31. decembru 2022	264 090
Stav k 31. decembru 2021	173 150
Zmena	90 940
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	-90 940
– zaúčtované do vlastného imania	0

6. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách a ceniny. Účtami v bankách môže Spoločnosť voľne disponovať. Spoločnosť je taktiež povinná na základe úverovej zmluvy tvoriť tzv. Fond na NIAV určený na investície. K 31. decembru je na tomto účte 240 090 EUR.

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

7. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2022 EUR	31. 12. 2021 EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Servisné služby	0	0
Ostatné	0	0
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	0	0
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Poistenie	19 262	19 089
Členské príspevky	0	66
Predplatené hotelové prevádzkové služby	3 580	2 268
Ostatné	0	0
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	22 842	21 423
Príjmy budúcich období - dlhodobé		
Prenájom	0	0
Ostatné	0	0
Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Nevyfakturované služby hotelovým hosťom	39 352	137
Ostatné	0	0
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	39 352	137
Spolu	62 194	21 560

8. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2022 je 11 000 EUR (k 31. decembru 2021: 11 000 EUR).

Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovná strata za rok 2021 vo výške 808 172 EUR bola vysporiadaná takto:

	EUR
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi	
Prevod na neuhradenú stratu minulých rokov	808 172
Iné	
Spolu	808 172

O rozdelení výsledku hospodárenia (strata) za účtovné obdobie 2022 vo výške 127 682 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

- prevod na nerozdelené straty minulých rokov vo výške 127 682 EUR.

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

9. Rezervy

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

	Stav k 1.1.2022 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2022 EUR
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé					
Záručné opravy	0	0	0	0	0
Odchodné do dôchodku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	184 064	175 813	156 910	0	202 967
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	41 083	61 351	41 083	0	61 351
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	41 083	61 351	41 083	0	61 351
Ostatné rezervy krátkodobé					
Sprostredkovateľské provízie	0	0	0	0	0
Zostavenie účtovnej závierky a daňového priznania	2 132	2 129	2 132	0	2 129
Overenie účtovnej závierky	3 010	6 842	3 010	0	6 842
Ekonomické služby	279	250	279	0	250
Hotelové služby	137 560	105 241	110 406	0	132 395
Odmeny	0	0	0	0	0
Pokuty a penále	0	0	0	0	0
Iné	0	0	0	0	0
	142 981	114 462	115 827	0	141 616
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	142 981	114 462	115 827	0	141 616

10. Závázky

Závázky (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2022 EUR	31. 12. 2021 EUR
Závázky po lehote splatnosti	16 519	31 498
Závázky v lehote splatnosti	665 030	346 302
	681 549	377 800

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2022 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	12 850	12 850	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	336 229	336 229	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	79 274	79 274	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	204 099	109 527	94 572	0
Daňové záväzky a dotácie	42 946	42 946	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	6 151	6 151	0	0
	681 549	586 977	94 572	0

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	24 792	24 792	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	129 175	129 175	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0	0	0
Záväzky voči zamestnancom	48 647	48 647	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	164 041	35 910	128 131	0
Daňové záväzky a dotácie	4 994	4 994	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	6 151	6 151	0	0
	377 800	249 669	128 131	0

11. Sociálny fond

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

	2022 EUR	2021 EUR
Stav k 1. januáru	19 128	16 709
Tvorba na ťarchu nákladov	4 861	2 419
Tvorba zo zisku	0	0
Čerpanie	1 000	0
Stav k 31. decembru	22 989	19 128

Časť sociálneho fondu sa podľa zákona o sociálnom fonde tvorí povinne na ťarchu nákladov a časť sa môže vytvárať zo zisku. Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde čerpá na sociálne, zdravotné, rekreačné a iné potreby zamestnancov.

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

12. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2022	Suma istiny v eurách k 31.12.2022	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2021	Suma istiny v eurách k 31.12.2021
Dlhodobé bankové úvery							
Bankový úver	EUR	1,95	31.12.2031	13 620 798	13 875 020	14 180 000	14 180 000
				0	0	0	0
				13 620 798	13 875 020	14 180 000	14 180 000
Krátkodobé bankové úvery							
Bankový úver	EUR	1,95	31.12.2022	700 000	560 000	560 000	560 000
Úrok	EUR			115 472	1 250	799	799
Kreditná karta	EUR			5	5	4	4
				815 477	561 255	560 803	560 803
Spolu				14 436 275	14 436 275	14 740 803	14 740 803

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

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Bankové úvery po splatnosti	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	815 477	560 803
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Bankové úvery so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	13 620 798	14 180 000
Spolu	14 436 275	14 740 803

Bankový úver je poskytnutý od Všeobecnej úverovej banky. Úver je štvrťročne splácaný splátkami podľa splátkového kalendára. Konečná splatnosť bola 31. decembra 2031. K 31. decembru 2022 boli nesplatené úroky v celkovej výške 115 470 EUR.

13. Ostatné pôžičky**Spoločnosť JTRE financing 2, s.r.o.**

Štruktúra ostatných úverov od prepojených osôb je uvedená v nasledujúcich prehľadoch:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2022	Suma istiny v eurách k 31.12.2022	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2021	Suma istiny v eurách k 31.12.2021
Dlhodobý úver							
Istina	EUR	5%	24.7.2023	0	0	8 500 000	8 500 000
Úrok	EUR			0	0	1 298 288	1 298 288
				0	0	9 798 288	9 798 288
Krátkodobý úver							
Istina	EUR	5,0%	24.7.2023	8 500 000	8 500 000	0	0
Úrok	EUR			1 723 288	1 723 288	0	0
Spolu				10 223 288	10 223 288	0	0

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Štruktúra pôžičiek a návratných finančných výpomocí podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Po splatnosti	0	0
Zostatková doba splatnosti do 1 roka	10 223 288	0
Zostatková doba splatnosti 1 až 5 rokov	0	9 798 288
Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov	0	0
Spolu	10 223 288	9 798 288

Spoločnosť J&T Real Estate Private Equity B.V

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2022	Suma istiny v eurách k 31.12.2022	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2021	Suma istiny v eurách k 31.12.2021
Dlhodobý úver							
Istina	EUR	3,4%	31.12.2024	1 330 000	1 330 000	1 330 000	1 330 000
Úrok	EUR			170 220	170 220	125 000	125 000
				1 500 220	1 500 220	1 455 000	1 455 000

Štruktúra pôžičiek a návratných finančných výpomocí podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
Po splatnosti	0	0
Zostatková doba splatnosti do 1 roka	0	0
Zostatková doba splatnosti 1 až 5 rokov	1 500 220	1 455 000
Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov	0	0
Spolu	1 500 220	1 455 000

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

14. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Spolu výdavky budúcich období - dlhodobé	0	0
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Nájomné	0	0
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	0	0
Výnosy budúcich období - dlhodobé		
Dotácie	0	0
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Gift voucher	490	1 663
Iné	0	0
Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé	490	1 663
Spolu	490	1 663

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

F. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

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

	2022			2021		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-218 622			-903 012		
z toho teoretická daň 21 %		-45 911	21,00 %		-189 633	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	929 697	195 236	-89,30 %	426 369	89 537	-9,92 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-493 309	-103 595	47,39 %	-190 175	-39 937	4,42 %
Využitie daňovej straty	-217 766	-45 731	20,92 %	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 %
	0	-1	0,00 %	-666 819	-140 032	15,51 %
Splatná daň	0	0,00 %		0	15,51 %	
Odložená daň	-90 940	41,60 %		-94 840	10,50 %	
Celková vykázaná daň	-90 940	41,60 %		-94 840	26,01 %	

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	2022 EUR	2021 EUR
Suma odloženej daňovej pohľadávky z príjmov účtovanej v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženého daňového záväzku z príjmov účtovaného 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	0	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	686 583	650 065
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 %.

IČO 4 5 2 3 5 3 0 9

DIČ 2 0 2 2 9 0 6 1 9 3

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:

	2022 EUR	2021 EUR
Tržby za ubytovanie	3 301 674	993 929
Predaj jedál a nápojov	1 093 058	388 088
Ostatné hotelové služby	591 158	244 170
Manažérske služby	0	0
Prefakturácia nákladov	0	0
Spolu tržby z predaja služieb	4 985 890	1 626 187
Tržby za tovar	0	0
Spolu tržby za tovar	0	0

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2022 EUR	2021 EUR
Zmluvné pokuty a penále	0	0
Poistné plnenie	19 750	0
Prefakturácia nákladov	16 086	11 881
Iné	0	5 280
Dotácie	289 482	1 077 120
Spolu	325 318	1 094 281

3. Osobné náklady

	2022 EUR	2021 EUR
Mzdy	1 062 178	806 641
Ostatné náklady na závislú činnosť	0	0
Náklady na sociálne poistenie	362 019	285 317
Sociálne náklady	11 249	8 809
Spolu	1 435 446	1 100 767

4. Kurzové zisky

	2022 EUR	2021 EUR
Kurzové zisky	3 075	332
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	3 075	332

IČO 4 5 2 3 5 3 0 9

DIČ 2 0 2 2 9 0 6 1 9 3

5. Finančné výnosy

	2022 EUR	2021 EUR
Výnosové úroky	0	0
Ostatné finančné výnosy	5	0
Spolu	5	0

6. Náklady na poskytnuté služby

	2022 EUR	2021 EUR
Iné hotelové služby	1 053 704	411 186
Manažérske poplatky	311 014	148 231
Opravy a údržba	85 397	53 221
Náklady na inzerciu, reklamu	80 446	31 825
Náklady na informačné technológie a komunikáciu	76 339	45 296
Audit a poradenské služby	25 442	30 869
Právne poradenstvo	8 200	8 200
Náklady na reprezentáciu	7 358	1 216
Nájomné	2 291	1 435
Cestovné a ubytovanie	232	32
Iné	7 483	11 674
Spolu	1 657 906	743 184

7. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2022 EUR	2021 EUR
Poistenie	57 112	56 379
Refakturácia	16 086	11 881
Iné	172	3 445
Spolu	73 370	71 705

8. Kurzové straty

	2022 EUR	2021 EUR
Kurzové straty	9 945	3 983
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	9 945	3 983

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

9. Finančné náklady

	2022 EUR	2021 EUR
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku	0	0
Nákladové úroky	801 574	757 983
Bankové poplatky	57 362	17 405
Náklady na precenenie akcií na ich reálnu hodnotu	0	0
Iné	0	0
Spolu	858 936	775 388

10. 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:

	2022 EUR	2021 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky auditorom alebo auditorskou spoločnosťou	6 842	6 220
Iné uisťovacie služby	0	0
Daňové poradenstvo	0	0
Ostatné neauditorské služby	0	0
Spolu	6 842	6 220

11. Čistý obrat

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

Služby	2022 EUR	2021 EUR
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	4 985 890	1 626 187
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľností na predaj	0	0
Spolu	4 985 890	1 626 187

Tržby plynú zo Slovenskej republiky.

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

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.

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

2. Ostatné finančné povinnosti

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

- Spoločnosť od 1. augusta 2015 zabezpečuje prevádzku hotela Sheraton Hotel Bratislava na základe zmluvy so spoločnosťou STARWOOD EAME LICENSE AND SERVICES COMPANY BVBA. Zmluva zaväzuje Spoločnosť uhrádzať licenčné poplatky, ktorých výpočet je založený na dosiahnutých prevádzkových výnosoch Spoločnosti. Zmluva je uzavretá na obdobie do 30teho výročia zmluvy. Náklady za licenčné poplatky sú sledované na samostatných účtoch v účtovníctve spoločnosti. V roku 2022 je to 139 078 EUR (2021: 41 839 EUR). Spoločnosť očakáva stabilný vývoj nákladov za licenčné poplatky bez významných medziročných fluktuácií.

3. Najatý majetok

Spoločnosť si prenájma drobné zariadenie na prevádzku hotela. Celkový ročný nájom od rôznych dodávateľov predstavuje 2 291 EUR (2021: 1 435 EUR)

4. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenájma časť priestorov budovy hotela za účelom poskytovania služieb. Ročné výnosy z prenájmu priestorov sú 241 430 EUR (2021: 120 077 EUR)

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

Po 31. decembri 2022 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali také udalosti, ktoré by si vyžadovali uvedenie v účtovnej závierke k 31. decembru 2022.

J. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spriaznenými osobami Spoločnosti je materská spoločnosť JTRE PROPERTIES LIMITED, kľúčový manažment spoločnosti a ostatné spriaznené osoby J&T Real Estate Private Equity B.V., JTRE financing 2, s.r.o., a Danube Facility Services s.r.o.

Transakcie s materskou spoločnosťou

Spoločnosť neuskutočnila transakcie s materskou účtovnou jednotkou:

	2022 EUR	2021 EUR
Tržby za ubytovanie	0	0
Iné	0	0
Výnosy spolu	0	0
	2022 EUR	2021 EUR
Hotelové služby		
Iné	0	0
Náklady spolu	0	0

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

	2022 EUR	2021 EUR
Poskytnutie záruky materskou účtovnou jednotkou na investičný úver	0	0
Prijatie dlhodobej pôžičky od materskej účtovnej jednotky	0	0
Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov	0	0
Splátka prijatej dlhodobej pôžičky od materskej účtovnej jednotky	0	0

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

	31. 12. 2022 EUR	31. 12. 2021 EUR
Zásoby	0	0
Pohľadávky z obchodného styku	0	0
Majetok spolu	0	0

	31. 12. 2022 EUR	31. 12. 2021 EUR
Prijaté pôžičky	0	0
Záväzky z obchodného styku	0	0
Záväzky spolu	0	0

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými účtovnými jednotkami:

	2022 EUR	2021 EUR
Úrokové výnosy	0	0
Iné	0	0
Výnosy spolu	0	0

	2022 EUR	2021 EUR
Nákladové úroky	470 220	459 698
Iné	0	0
Náklady spolu	470 220	459 698

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Majetok a záväzky z transakcií so spriaznenými účtovnými jednotkami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
	EUR	EUR
Zásoby	0	0
Pohľadávky z obchodného styku	0	0
Majetok spolu	0	0

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

	31. 12. 2022	31. 12. 2021
	EUR	EUR
Záväzky z obchodného styku	12 850	24 792
Pôžička istina	9 830 000	9 830 000
Pôžička úrok	1 893 508	1 423 288
Záväzky spolu	11 736 358	11 278 080

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami sú viac popísané v časti E bode 13 na stranách 28,29 poznámok.

Transakcie s kľúčovým manažmentom

Kľúčovým manažmentom sú osoby, ktoré majú právomoc a zodpovednosť za plánovanie, riadenie a kontrolu činnosti účtovnej jednotky, priamo alebo nepriamo, vrátane každého výkonného riaditeľa alebo iného riaditeľa účtovnej jednotky. Priemerný počet osôb kľúčového manažmentu v roku 2022 bol 4 a v roku 2021 bol 7.

Odmeny vyplatené alebo záväzky voči osobám kľúčového manažmentu (ktoré sa vykazujú v rámci osobných nákladov vo výkaze ziskov a strát) sú nasledovné:

	2022	2021
	EUR	EUR
Mzdy a ostatné krátkodobé zamestnanecké požitky	0	0
Doplnkové dôchodkové poistenie	0	0
Spolu	0	0

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

Odmeny členov štatutárnych orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť v sledovanom účtovnom období boli vo výške 0 EUR (v roku 2021: 0 EUR), odmeny dozorných orgánov Spoločnosti vo výške 0 EUR (v roku 2021: 0 EUR).

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2022 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2021: žiadne).

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

L. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

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

	Stav k 1.1.2022 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2022 EUR
Základné imanie	11 000	0	0	0	11 000
Základné imanie	11 000	0			11 000
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	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	1 100	0	0	0	1 100
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	1 100	0	0	0	1 100
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
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	-1 261 768	0	0	-808 172	-2 069 940
Nerozdelený zisk minulých rokov	548 710	0	0	0	548 710
Neuhradená strata minulých rokov	-1 810 478	0	0	-808 172	-2 618 650
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-808 172	-127 682	0	808 172	-127 682
Spolu	-2 057 840	-127 682	0	0	-2 185 522

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

	Stav k 1.1.2021 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2021 EUR
Základné imanie	11 000	0	0	0	11 000
Základné imanie	11 000	0			11 000
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	0	0	0	0	0
Zákonné rezervné fondy	1 100	0	0	0	1 100
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	1 100	0	0	0	1 100
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
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	548 710	0	0	-1 810 478	-1 261 768
Nerozdelený zisk minulých rokov	548 710	0	0	0	548 710
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-1 810 478	-1 810 478
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 810 478	-808 172	0	1 810 478	-808 172
Spolu	-1 249 668	-808 172	0	0	-2 057 840

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

M. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2022

	2022	2021
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Peňažné toky z prevádzky	1 985 673	-221 118
Zaplatené úroky	-215 882	-298 315
Prijaté úroky	0	0
Zaplatená daň z príjmov	0	0
Vyplatené dividendy	0	0
Peňažné toky pred položkami výnimočného rozsahu alebo výskytu	1 769 791	-519 433
Príjmy z položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	1 769 791	-519 433
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-78 924	-3 743
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	0
Obstaranie investícií	0	0
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	-78 924	-3 743
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania	0	0
Príjmy z príspevkov do kapitálového fondu z príspevkov	0	0
Príjmy z úverov	0	320 000
Splátky dlhodobých záväzkov	0	0
Splátky prijatých úverov	-420 000	-560 000
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	-420 000	-240 000
(Úbytok) prírastok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	1 270 867	-763 176
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	265 563	1 028 739
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	1 536 430	265 563

IČO

4	5	2	3	5	3	0	9
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	0	2	2	9	0	6	1	9	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Peňažné toky z prevádzky

	2022 EUR	2021 EUR
Čistý zisk (pred odpočítaním úrokových, daňových položiek a položiek výnimočného rozsahu alebo výskytu)	582 951	-145 029
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	479 287	483 441
Opravná položka k pohľadávkam	-3 521	1 753
Opravná položka k zásobám	0	0
Opravná položka k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Opravná položka k dlhodobému finančnému majetku	0	0
Nerealizované kurzové straty	0	0
Nerealizované kurzové zisky	0	0
Rezervy	18 903	-3 902
Strata (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Rozdiel medzi uznanou hodnotou vkladu a jeho účtovnou hodnotou	0	0
Iné nepeňažné operácie	-755	2 419
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	1 076 865	338 682
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok (vrátane časového rozlíšenia aktív)	618 815	-677 057
Prírastok zásob	-16 444	-2 241
Prírastok záväzkov (vrátane časového rozlíšenia pasív)	306 437	119 498
Peňažné toky z prevádzky	1 985 673	-221 118

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.

Peňažné ekvivalenty

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.